

# zukunft. wohnbau

Das Magazin der  
ARGE Eigenheim

**Neue Struktur für Wohnbau** \_\_\_\_\_ SEITE 6

**fokus.niederösterreich.burgenland** \_\_\_\_\_ SEITE 9

**Leistbares Wohnen** \_\_\_\_\_ SEITE 10



# WIENER GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT HEIM NEUER OBMANN



HEIM-Obmann-Stellvertreter Martin Gföhler, HEIM-Obmann Mag. Hubert Mayrhofer, Vorstandsmitglied David Krapf-Günther (v.li.)

Am Mittwoch, den 18. Jänner 2023, wurde im Zuge einer außerordentlichen Generalversammlung Mag. Hubert Mayrhofer von den anwesenden Mitgliedern zum neuen Obmann der Siedlungsgenossenschaft HEIM gewählt. Mag. Hubert Mayrhofer war bereits seit sechs Jahren Obmann-Stellvertreter und auch davor schon im Aufsichtsrat tätig.

Die HEIM wurde bereits im Jahr 1912 von Franz Ullreich gegründet. Mittlerweile hat sie ca. 1.900 Mitglieder und ist in fünf Bundesländern in Österreich (Wien, Niederösterreich, Burgenland, Steiermark und Tirol) vertreten. Ursprünglich war es Aufgabe der HEIM, kostengünstigen Wohnraum für die Angestellten der österreichischen Tabakwerke zu schaffen (daher auch das große Einzugsgebiet), heute ist sie eine erfolgreiche Bau- und Siedlungsgenossenschaft, die österreichweit im Sinne ihrer Mitglieder tätig ist.

Mag. Mayrhofer, der seit Herbst 2022 auch Obmann der niederösterreichischen Bau- und Siedlungsgenossenschaft WAV ist, sieht seine Aufgabe bei der HEIM vor allem darin, durch eine intelligente Zusammenarbeit der beiden Genossenschaften Synergieeffekte zu erkennen und im Sinne einer Win-win-Situation entsprechende Organisationsprozesse um-

zusetzen. Gemeinsam mit zwei weiteren Vorstandsmitgliedern – Martin Gföhler und David Krapf-Günther – möchte er das Hauptaugenmerk auf eine qualitativ hochwertige und moderne Verwaltung legen und im Zuge dessen sämtliche Organisationsstrukturen überarbeiten.

„Ich möchte die HEIM zu einem modernen, alle Möglichkeiten der digitalen Welt nützenden Unternehmen entwickeln und dabei auf viele vorhandene und bewährte Strukturen der WAV intelligent und nachhaltig zurückgreifen“, so der neue Obmann Mag. Mayrhofer.

Schon für 2023 sind gemeinsame Bauprojekte, z.B. in Biedermannsdorf, geplant. Auch die Kooperation im Bereich des Rechnungswesens ist bereits fortgeschritten.

Für die Zukunft stellt der neue Obmann die Interessen der Mitglieder, die ja auch Eigentümer der Genossenschaft sind, in den Vordergrund und verleiht seiner Überzeugung Ausdruck, dass das System des gemeinnützigen Wohnbaus in Österreich ein sehr notwendiges, aber auch zukunftssicheres ist, das speziell auch in Zeiten der Krisen (Teuerung, Inflation, Zinsentwicklung) einen wichtigen Beitrag dazu leistet, dass Wohnen in Österreich leistbar bleibt.



## WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

### „ALTE“ GRUNDSTÜCKE UND VERKEHRSWERT

Auch gemeinnützige Bauten erreichen das Ende ihres immobilienwirtschaftlichen Lebenszyklus. Die Neubebauung „alter“ Grundstücke wirft in der Praxis regelmäßig kalkulatorische Fragen in Zusammenhang mit dem Kostendeckungsprinzip auf.

Vor dem WGG 1979 kannte das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht kein Kostendeckungsprinzip im heutigen Sinn, sondern war im Bereich der Entgeltbildung wesentlich durch Angemessenheit geprägt, wie §7 Abs.2 WGG idF vom 29. Februar 1940 sowie §11 der zugehörigen Durchführungsverordnung veranschaulichen. Die Zugrundelegung von Grundstückskosten im Bereich der Entgeltbildung unterlag keiner spezifischen Regelung.

Erst durch die Einfügung von §39 Abs.10 durch das 3. WÄG wurde eine spezifische Regelung für „alte“ Grundstücke – Baubeginn vor dem 1. Juli 1979<sup>1</sup> – geschaffen, die auf die Eigenkapitalstärkung von gemeinnützigen Bauvereinigungen abzielt<sup>2</sup>. Mit Korinek/Funk ist hier nicht auf §13 WGG abzustellen, sondern auf den Verkehrswert<sup>3</sup>. Wobei anzumerken ist, dass keine Judikate zu dieser Fragestellung bekannt sind.

<sup>1</sup> Korinek/Funk et al, Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Orac, 1968, 5. Lieferung § 39 WGG Rz 32.

<sup>2</sup> Bericht des BA über den Antrag 579/A, 1268 BlgNR 19. GP.

<sup>3</sup> Korinek/Funk et al, Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Orac, 1968, 5. Lieferung § 39 WGG Rz 32.



SCHWETZ  
STRATEGICS  
SMART IMMO

