

# Die Schweiz am Flötzersteig

Die 88. Freitag-Akademie für Führungskräfte widmete sich dem Thema Verwaltungsvereinigung. Einige Baugenossenschaften in Österreich haben sich dafür entschieden, ihre Bautätigkeit stillzulegen und sich fortan nur noch auf die Verwaltung ihres Bestandes zu konzentrieren. So auch die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung. Ein Gespräch mit Obfrau Sabine Götsch über die Hintergründe.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Gartensiedlung

Die Gartensiedlung Flötzersteig liegt in der Verantwortung von Obfrau Sabine Götsch – die sich mit ihrer Wohnungsgenossenschaft auf das reine Verwalten zurückgezogen hat und keine Neubauten mehr tätigt.

**S**ie sind Leiterin der Rechtsabteilung der Erste Bank und nebenbei Obfrau der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung. Wie kam es zu dieser exotischen Kombination?

**Götsch:** In die Genossenschaft bin ich eingetreten, als ich vor 14 Jahren das Siedlungshaus meines Vaters übernommen habe. Der damalige Obmann hat mich gefragt, ob ich nicht im Vorstand tätig sein möchte, denn es wäre gut, eine Juristin im Team zu haben. Seit sechs Jahren bin ich nun Obfrau der Wohnungsgenossenschaft. Und bevor Sie fragen: Ja, ich habe viel zu tun neben meinem Hauptjob in der Erste Bank, aber ich habe das Glück, auch in der Genossenschaft ein tolles, engagiertes Büroteam zu haben.

Seit wann gibt es die Gartensiedlung am Flötzersteig?

**Götsch:** Die Gartensiedlung wurde 1919 gegründet und ist nun 102 Jahre alt. Als wir vor zwei Jahren das Jubiläum gefeiert haben, gab es die Möglichkeit, in die

Geschichte zurückzublicken und mit einigen älteren Mitgliedern und Bewohnerinnen die letzten Jahre und Jahrzehnte zu reflektieren. Da sind viele schöne Anekdoten aufgetaucht.

Wie viele Wohnungen umfasst Ihre Genossenschaft?

**Götsch:** Inklusive Garagen und Abstellplätzen verwalten wir 1.454 Objekte, zum überwiegenden Teil Siedlungshäuser. Die meisten Bestandsobjekte wurden in den Zwanziger- und Dreißigerjahren errichtet. In den Fünfziger- und Sechzigerjahren kamen dann die mehrgeschoßigen Wohnhäuser hinzu. Seitdem ist das Wachstum überschaubar geblieben.

Sie bauen gar nicht mehr?

**Götsch:** Der letzte mehrgeschoßige Wohnneubau, den wir errichtet haben, ist jetzt mehr als 20 Jahre her.

Die Gemeinnützigkeit haben Sie in all der Zeit nicht verloren?

**Götsch:** Nein. Wir sind zwar zur Bautätigkeit verpflichtet, sind dieser Verpflichtung aber in Form von umfassenden Sanierungen nachgekommen. Baupausen mussten wir damit nie einlegen. Aber es stimmt schon: Die letzten 20 Jahre waren wir eine sehr untypische Baugenossenschaft.

Sie zählen zu den 20 kleinsten gemeinnützigen Bauvereinigungen Österreichs und hatten daher die Möglichkeit, bis 31. Juli 2021 für eine Verwaltungsvereinigung zu optieren. Was genau kann man sich darunter vorstellen?

**Götsch:** Alle Bauvereinigungen mit weniger als 2.000 Wohnungen im Bestand haben – wie Sie richtig sagen – die Möglichkeit, sich aus der Bauverpflichtung zu befreien und sich einzig und allein auf das Verwalten des Bestands zu konzentrieren. Genau dafür haben wir uns entschieden.

War das eine lange Diskussion?

**Götsch:** Insgesamt haben wir uns dafür ein Dreivierteljahr Zeit genommen. Mein Büroteam hat alle relevanten Fragen auf-

gelistet, und wir haben bei einem Termin im Revisionsverband fast alle davon besprechen können. Den Rest haben wir mit der MA 50 schriftlich geklärt. Auch in der Genossenschaft wurde das Thema im Vorstand und Aufsichtsrat sehr intensiv besprochen. Damit ist uns die Entscheidung in der Generalversammlung leicht gefallen.

*Gab es irgendwelche Zweifel oder Befürchtungen in diesem Entscheidungsprozess?*

**Götsch:** Wir haben sehr viel über künftige Potenziale diskutiert: Wie gehen wir in Zukunft mit Sanierung, Verdichtung oder etwa Neubau um, wenn uns eines Tages wieder ein attraktives Grundstück zufliegt.

*Und?*

**Götsch:** Ganz einfach: Sanierung und Nachverdichtung – wie zum Beispiel der Ausbau von Dachgeschoßen – sind im Rahmen der Verwaltungsvereinigung möglich und erlaubt. Und sollten wir eines Tages wider Erwarten doch wieder bauen wollen, wie zuletzt vor 20 Jahren, dann können wir jederzeit wieder einen Antrag für einen Umstieg in eine Bauvereinigung stellen.



Foto: beigestellt

### Sabine Götsch,

geboren 1975 in Wien, studierte Rechtswissenschaften in Wien und absolvierte danach ihr Gerichtsjahr. Ihre berufliche Karriere startete sie in der Erste Bank, deren Rechtsabteilung sie nun seit 2017 leitet. Zudem ist sie seit 2015 Vorstandsmitglied und Obfrau der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartensiedlung.



Foto: Gartensiedlung

Historisch gewachsen – die Gartensiedlung entstand in den 1920er-Jahren.

*Sie können jederzeit zurück?*

**Götsch:** Ja, das haben wir sehr genau hinterfragt. Das war auch einer der Gründe, warum wir uns wirklich guten Gewissens für die Verwaltungsvereinigung entschieden haben.

*Umgekehrt geht es nicht jederzeit. Das letzte Zeitfenster, als Bauvereinigung für eine Verwaltungsvereinigung zu optieren, war 1979, also vor über 40 Jahren. Manche Experten kritisieren diese scheinbar willkürlich verteilten Optionsmöglichkeiten.*

**Götsch:** Ich denke, das hat damit zu tun, dass die Gesetzgebung die Bauvereinigungen an und für sich sehr wohl zum Bauen animieren möchte. Sinnvoll wäre es aber, diese Möglichkeit im Gesetz so zu verankern, dass dies jederzeit möglich ist.

*Mit der Verwaltungsvereinigung verbunden sind auch einige Nebenwirkungen wie etwa die Halbierung der zweiprozentigen Rücklagenkomponente bei Vermietung sowie einige Details beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).*

**Götsch:** All diese Faktoren haben wir uns gut überlegt und wirtschaftlich präzise geprüft. Nachdem wir die letzten 20 Jahre keine aktive Neubautätigkeit nachweisen konnten, praktizieren wir schon seit langer Zeit die Verwaltungsvereinigung. Der wirklich große Vorteil für uns aber ist: Als Verwaltungsvereinigung haben wir kein großes Reservekapital mehr, das wir versteuern müssen.

*Können Sie diesen Schritt anderen kleinen Bauvereinigungen auch empfehlen?*

**Götsch:** Das ist eine gute, attraktive Option für kleinere Vereinigungen ohne große Bauressourcen. Wenn man als kleine Genossenschaft unabhängig sein möchte, dann ist das der absolut richtige Schritt.

*Halten Sie den Schwellenwert von 2.000 Verwaltungseinheiten für angemessen?*

**Götsch:** Absolut! Größere Bauvereinigungen sind anders aufgestellt und haben einen ganz anderen Verwaltungsapparat.

*Könnte das ein Modell auch für neu zu gründende Genossenschaften sein?*

**Götsch:** Das kann ich mir gut vorstellen! Es geht darum, gemeinsam Wohnraum zu schaffen, zu verwalten und zu bewirtschaften. Darin unterscheiden wir uns nicht von den Prinzipien der Siedlerbewegung der Zwanziger- und Dreißigerjahre. Heute ist es in Österreich ja so: Man muss zuerst eine Bauvereinigung gründen – und kann dann erst unter Umständen zu einer Verwaltungsvereinigung mutieren. Das ist ein gewisser bürokratischer, nicht unerheblicher Aufwand. In der Schweiz funktioniert der Vereinigungs- und Genossenschaftsgedanke auch ohne harte Spielregeln und ohne Dachverband. Das fasziniert mich. Da können wir noch was lernen!



**WohnenPlus digital:** mehr online unter [wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)