„Wir arbeiten intensiv daran, ein gläsernes Unternehmen zu werden“

Helmut Manzenreiter steht seit nunmehr genau fünf Jahren unserer Baugenossenschaft meine heimat als Obmann vor. Das Interview – eine Bilanz!

Die Baugenossenschaft meine heimat feierte im vergangenen Jahr ihr 100-Jahr-Jubiläum. Ein denkwürdiges Jubiläum und Beweis für das große Vertrauen der Mitglieder. Vor fast genau fünf Jahren sind Sie zum Vorstandsvorsitzenden der Baugenossenschaft meine heimat gewählt worden.

Wie sieht Ihre Bilanz aus?

Manzenreiter: Die Heimat hat seit ihrer Gründung im Jahre 1908 immer an ihrem Grundgedanken festgehalten, nämlich den Menschen leistbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Heute sind es 20.000 Mitglieder, die auf die Kompetenz und Verlässlichkeit der Heimat „bauen“. Dieser gewaltige Zustrom ist auch eine große Herausforderung, unser Unternehmen fit für die Zukunft zu machen. Wir haben eine neue Geschäftsführung eingesetzt, mit der Vorgabe, sowohl die wirtschaftlichen Kennzahlen zu steigern als auch die Service- und Kundenqualität deutlich zu verbessern. Vieles ist bisher schon sehr gut gelungen. Doch Stillstand bedeutet Rückschritt. Deshalb arbeiten wir weiter intensiv daran, ein gläsernes Unternehmen mit optimaler Kunden- und Servicequalität zu werden.

meine heimat-Obmann Helmut Manzenreiter

Ganz konkret, welche Schritte wurden gesetzt?

Manzenreiter: In puncto Servicequalität haben wir einerseits unser Kundenservice mit Sprechtagen und dem neu adaptierten und besucherfreundlichen Servicebereich in unserem Verwaltungsgebäude in Villach optimiert, andererseits die Informationsqualität mit unserer Mitgliederzeitung auf eine ganz neue Qualitätsstufe gestellt. Speziell auf Transparenz – beispielsweise werden in unserem vierteljährlich erscheinenden Magazin Mietvorschreibungen oder Betriebskostenabrechnungen verständlich und übersichtlich erklärt – legen wir größten Wert. Darüber hinaus bieten wir unseren Mietern und Eigentümern als erste Baugenossenschaft Österreichs mit dem angesehenen ehemaligen Richter Dr. Oskar Tonkli einen eigenen Ombudsmann, der unseren Mietern kostenlos für Beratungsgespräche zur Verfügung steht.

Wie entwickelte sich die Wirtschaftlichkeit?

Manzenreiter: Sehr zufriedenstellend! Wir haben das Betriebsergebnis in den vergangenen Jahren jeweils um 50 Prozent steigern können. Gelungen ist dies durch ein sparsames und kosteneffizientes Wirtschaften mit gleichzeitiger massiver Steigerung des Bauvolumens. Ich möchte mich in diesem Zusammenhang bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und der Geschäftsführung für die umsichtige und erfolgreiche Arbeit sehr herzlich bedanken. Auch heuer – das Ergebnis wird erst im Juni feststehen – erwarten wir eine weitere Steigerung in allen Bereichen.

Was geschieht mit den erwirtschafteten Mitteln aus dem Betriebserfolg?

Manzenreiter: Bei der „Heimat“ werden keine Gewinne abgeschöpft. Das erwirtschaftete Geld fließt wieder in den Wohnungswirtschaftskreislauf, um neue Projekte zu realisieren, also neuen sozialen und leistbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu errichten.

meine heimat hat neben dem sozialen Wohnbau auch große Stärken bei der Errichtung von Projektbauten für Gemeinden sowie Eigentumsanlagen.

Manzenreiter: Die Errichtung von sozialen, leistbaren Wohnungen wird immer unser Kerngeschäft bleiben. Aber wir haben auch große Stärken im Auftragsbau und errichten Amtshäuser, Kindergärten, Tagesstätten, Pflegeheime und im überschaubaren Rahmen auch Eigentumsprojekte. Ein besonderes Projekt, nämlich betreutes Wohnen direkt neben dem Seniorenzentrum wurde kürzlich in Villach/Untere Fellach fertiggestellt. Ein weiteres Seniorenzentrum werden wir gemeinsam mit der Diakonie Kärnten in Villach/Maria Gail errichten. Und im Eigentumsbereich, da planen wir auch weitere innovative, moderne Projekte.

Der Schwerpunkt wird – wie Sie sagen – auch weiterhin der soziale Wohnbau bleiben. Wie viele Wohnungen werden heuer errichtet?

Manzenreiter: Wir sind bei der Errichtung von leistbaren, sozialen Wohnungen immer vom Fördervolumen des Landes abhängig. Wir haben rund 900 Wohnungen beim Land Kärnten eingereicht. Wir werden rund 250 geförderte Wohnungen genehmigt bekommen, damit wir wieder leistbaren Wohnraum für die Menschen schaffen können.

Im vergangenen Jahr konnten von unserer Baugenossenschaft rund 180 neue, leistbare Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Am Bild Vorstandsobmann Helmut Manzenreiter übergibt in der Muldensiedlung in Villach neuen Wohnraum an eine junge Mieterin.

Apropos sozialer Wohnbau und Mietpreise: Diese liegen bei der „Heimat“ bei Neubauten derzeit bei rund sechs Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. Welchen Einfluss hat die „Heimat“ bei der Mietzinsgestaltung?

Manzenreiter: Nur einen sehr geringen. Etwa drei Prozent des monatlichen Mietzins gehen an unsere Baugenossenschaft für Kosten der Hausverwaltung und der technischen Betreuung der Wohnanlagen. Der Rest, also rund 97 Prozent des Mietzins, sind fremdbestimmte Kosten, also Rückzahlung der Wohnbaufördermittel des Landes sowie Bankdarlehen.

Ein Blick in die Zukunft, worin liegen in den kommenden Jahren die größten Herausforderungen für die Baugenossenschaft meine heimat?

Manzenreiter: Wir wollen uns in allen Bereichen weiter verbessern, die Wirtschaftlichkeit weiter steigern und zur service- und kundenfreundlichsten Wohnbaugenossenschaft Österreichs werden. Was unser Bauvolumen betrifft, streben wir an, in Zukunft in allen Kärntner Bezirken mit entsprechendem leistbaren, sozialen Wohnraum vertreten zu sein. Auch im Eigentumsbereich wollen wir weiter, jedoch überschaubar, wachsen.