Eine Frage der Kultur

Corporate Governance definiert Führungsgrundsätze für Unternehmen. Das Ziel ist eine bessere Qualität der Leistung, Transparenz, Fairness und Chancengleichheit für alle Beteiligten. In der Wohnen-plus-Freitag-Akademie wurden Erfahrungen und mögliche Auswirkungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft diskutiert.

GISELA GARY

Foto: pixabay

Respekt, Wertschätzung und Fairness – wie im Sport – sind die Basiseckpfeiler von Corporate Governance.

Viele der Corporate-Governance-Regeln werden bei den GBV bereits praktiziert. Mit der WGG-Novelle 2016 kamen weitere Vorgaben für branchen- und unternehmensintern umzusetzende Maßnahmen hinzu. Dazu zählen ein Corporate-Governance-Bericht ebenso wie die Gleichstellungsförderung von Frauen in leitenden Positionen.

Genossenschaftlicher Grundsatz

Alois Feichtinger, Direktor des Verbandes, erläuterte gleich zum Einstieg, dass die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigen-Gesetzes, WGG, neutral und somit im Sinne der Chancengleichheit formuliert sind – zudem das Gleichbehandlungsprinzip ein wesentlicher genossenschaftlicher Grundsatz ist. „Corporate Governance gibt den Rahmen für die Leitung und Überwachung von Unternehmen vor. Das Ziel ist, das Vertrauen zu stärken – von Kunden, Lieferanten und sogenannten Steakholdern. Intern kann damit eine Qualitätsverbesserung im Zusammenwirken von Aufsichtsrat, Geschäftsleitung, Eigentümern und Mitarbeitern erreicht werden“, so Feichtinger.

Seit dem 1. Oktober 2002 existiert in Österreich ein Corporate Governance Kodex, herausgegeben vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance unter der Leitung des Finanzministeriums. Ziel dieser freiwilligen Selbstregulierungsmaßnahme ist es, „das Vertrauen der Aktionäre durch mehr Transparenz, durch eine Qualitätsverbesserung im Zusammenwirken zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und den Aktionären und durch die Ausrichtung auf langfristige Wertschaffung maßgeblich“ zu fördern. Zur Orientierung gibt es zudem den Public Corporate Governance Kodex vom Bundeskanzleramt und den Österreichische NPO-Corporate Governance Kodex von der Wirtschaftsuniversität.

> „Wir müssen Bewusstsein für Chancengleichheit schaffen, das ist eine Frage der Unternehmenskultur und -strategie.“
>
> Isabella Stickler, Alpenland

Zu den Instrumenten der Umsetzung zählen Compliance-Bestimmungen, ethische und moralische Grundsätze und wertorientiertes Handeln, eine interne Revision wie auch ein internes Kontrollsystem und Risikomanagement.

Transparente Ordnungsrahmen

Die Gesiba ließ 2016 ihre Maßnahmen und Regeln zu Corporate Governance freiwillig von einem Wirtschaftstreuhänder überprüfen. Klaus Baringer, Vorstand der Gesiba, berichtete stolz von dem Ergebnis, das bestätigt, dass die Regeln, die für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung und -kontrolle notwendig sind, in allen wesentlichen Geschäftsbereichen angemessen sind und den Anforderungen des WGG und des Bundes Corporate Governance Kodex entsprechen. Sein Fazit: „Klare und nachvollziehbare Verhaltensregeln der gemeinnützigen Wohnbaubranche, die Sicherstellung der persönlichen Eignung und Zuverlässigkeit der Organwalter und konziser und transparenter Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung von Wohnungsunternehmen, sind die Grundlage für ein größtmögliches Maß an gesellschaftspolitischer Akzeptanz und Vertrauen in das gemeinnützige Wohnungswesen. Auf dieser Basis ist eine stärkere Absicherung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Allgemeinen und deren Vermögensbildung im Besonderen anzustreben.“

Für intensive Diskussionen sorgte der Beitrag von Isabella Stickler, Prokuristin der Alpenland und Vorsitzende von Netzwert – ein Verein, der sich u.a. für Frauen in Führungspositionen engagiert. Stickler hält nichts von Quotenfrauen, dennoch pochte sie auf die nach wie vor unbefriedigende Situation, dass Frauen in Spitzenpositionen immer noch unterrepräsentiert sind: „In den 187 GBV-Mitgliedsunternehmen gibt es insgesamt 4.793 Angestellte, davon sind 320 Führungspersonen – und der Anteil der Frauen? Verschwindend gering. Wir müssen Bewusstsein für Chancengleichheit schaffen, das ist eine Frage der Unternehmenskultur und -strategie.“ – Siehe auch Seite 4.

Demokratie als Pflicht-programm

Robert Korab besuchte bei einer Studienreise der Wohnen Plus-Akademie spezielle Wohnformen für „Senior Cohousing“ in Kopenhagen. Wie das Zusammenleben der Generationen dort geregelt ist, sieht er als demokratisches Vorbild.

ROBERT KOCH

Foto: Robert Koch

Robert Korab (Mitte) mit Johann Gruber (Neues Leben) und Michael Gehbauer (WBV für Privatangestellte) bei der Studienreise in Kopenhagen.

Seniorencluster wäre eine gute Bezeichnung für das dänische Modell des Wohnens älterer Menschen, meint Robert Korab, und erläutert dies am Beispiel von Farum Midtpunkt. Die in den 1970er-Jahren errichtete Großwohnanlage umfasst 1500 Wohnungen in parallel angeordneten Hauszeilen – alle mit gerosteten Stahlplatten verkleidet – und wurde in den vergangenen Jahren saniert. Dabei entstanden Geschosse für Senioren-Wohngemeinschaften der besonderen Art: Wohneinheiten mit 65 bzw. 100 Quadratmetern plus großen Terrassen ergänzen kommunikative Nischen am Gang, von Bewohnern gemütlich eingerichtet. Dazu kommen Gemeinschaftsräume für Gruppen von jeweils 12 bis 40 Wohnungen sowie Angebote für Betreuung und Pflege in der Nähe.

Die gleiche Struktur findet sich in Klovermarken – einer für Dänemark typischen Altensiedlung – in Form von ebenerdigen Bungalows in Hauszeilen, außen mit hübschen Gärten. Innen zu einer Grünfläche öffnen sich die Hauseingänge, davor stehen Tische und Bänke, im Zentrum ein Gemeinschaftshaus, wo den Bewohnern ein Frühstück und allerlei Unterhaltung geboten wird – von aktiven Senioren organisiert.

Wohnen plus Gemeinschaft

Eine dänische Besonderheit gilt für die Finanzierung der Gemeinschaftsräume: Errichtungs- und Betriebskosten werden anteilig mit zehn bis 15 Quadratmetern auf die Wohnflächen hinzugerechnet. Wer also in Klovermarken auf 95 Quadratmetern wohnt, zahlt für 110. „Damit sind die Kosten den Bewohnern ständig bewusst und individuell zu bezahlen“, erklärt Robert Korab, „das erhöht Verantwortung und Nutzung.“

Interessant findet er auch die dänische Praxis, wonach „Wohnungen im Durchschnitt deutlich größer sind als in Österreich“ – 90 bis 125 Quadratmeter ist die Norm für Familien –, dafür wird bei deren Ausstattung gespart. So werden Elektroleitungen in den Räumen in schmalen Kabelkanälen entlang der Wände verlegt, auf Deckenauslässe verzichtet, die Beleuchtung mit hängenden Kabeln angeschlossen. Üblich ist die kostensparende Einrichtung von Küchen und Sanitärräumen durch Vermieter. „Extrem positiv“ beurteilt Korab den „stark erhöhten Freiraum-Bezug durch große Belichtungsflächen, französische Fenster sind Standard im Wohnbau.“

> „Kosten von Gemeinschaftsräumen sind den Bewohnern ständig bewusst und individuell zu bezahlen – das erhöht Verantwortung und Nutzung.“
>
> Robert Korab

Um ein Viertel günstiger als herkömmliche Bauten kommen modulare Bausysteme wie in Sundbygard verwendet. Die im Herbst 2015 bezogene Siedlung mit dreigeschossigen Hauszeilen wurde aus vorgefertigten Holzraumzellen errichtet – „ein gutes und kostengünstiges Grundmodul wird oft wiederholt, aber die individuelle Gebäudekonfiguration und Fassadengestaltung erfolgt durch die Projektarchitekten“. Korab findet den Modulbau „kostensparend für den Errichter, weil auf Zwischenwände verzichtet wird.“ Diese werden individuell von Bewohnern gestaltet und eingebaut, und die Bewertung solcher Einbauten erfolgt durch Gutachter des Bauträgers – „gute Qualität wird also belohnt“.

In den Wohnsiedlungen der Social-Housing-Organisations ist überall starke Bewohner-Demokratie anzutreffen. Das ist laut Korab einerseits gesetzliche Auflage, andererseits „hat die Kommune die Hand darauf“. Üblich sind gewählte „Bords“ mit z. B. fünf Bewohnern, die sich wöchentlich ablösen. Damit gibt es immer eine Ansprechperson, die im Kontakt zur Hausverwaltung für die Klärung von Bewohnerwünschen sorgt. Robert Korab betrachtet dies geradezu als ein „Pflichtprogramm zur Demokratie“.

Robert Korab (61), Geschäftsführer im Innovationsbüro raum & kommunikation, Wien, Gründungsmitglied und Aufsichtsrat der WoGen, einer neuen Baugenossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte e.Gen. in Österreich