



„Wir vermieten Wohnraum, nicht Quadratmeter“



WohnenPlus Digital
mehr online unter
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Sandra Bauernfeind übernahm vor rund einem Jahr die Position als Geschäftsführerin der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Heimat Österreich. Ein Gespräch über die aktuellen Herausforderungen der Branche, gute Grundrisse und die Wichtigkeit von Kooperationen.

— FRANZISKA LEEB

Ihr Resümee nach einem Jahr der an der Spitze eines gemeinnützigen Bauträgers?

Bauernfeind: Wie erwartet, ist es eine sehr interessante und schöne Aufgabe. Wohnraum für viele kommende Generationen zu schaffen, ist eine abwechslungsreiche Querschnittsmaterie von steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen bis hin zu sozialen Agenden. Kein Tag ist wie der andere. Im Februar kamen mit Beginn des Ukraine-Kriegs und dem Einsetzen der Energiekrise durch die explodierenden Kosten neue Herausforderungen hinzu.

Haben die Kostensteigerungen Projekte verzögert?

Der Frühling und der Sommer waren von durchaus harten Nachverhandlungen mit den Bauunternehmen geprägt, maßgeblich verzögert hat sich aber wenig. Unsere Aufgabe ist es, leistbares Wohnen anzubieten. Nachdem jahrelang die Grundstückspreise gestiegen sind und jetzt so immens die Baukosten, ist irgendwann der Punkt erreicht, wo man sich fragt, ab wann es nicht mehr leistbar für die Nutzer ist, die auch von den Kosten der externen Energieversorger belastet sind.

Leistbarkeit ist die Kernaufgabe der gemeinnützigen Bauträger. Müssen diese darüber hinaus mehr leisten als die gewerblichen Unternehmen?

Da sehe ich keine große Diskrepanz. Es geht darum, Wohnraum zu schaffen, aber auch ein gutes Wohlfühlgefühl. Es braucht gute verwendbare

Grundrisse, und man muss den sozialen Aspekt beachten, von Gemeinschaftsanlagen, die gern angenommen werden, bis hin zu einer der Zielgruppe entsprechenden Infrastruktur rundherum. Das Thema ESG (Anm. Environmental, Social, Governance) wird für alle noch mehr an Bedeutung gewinnen. Das Soziale ist schwer messbar. Ich glaube aber, dass die Gemeinnützigen immer schon federführend waren, was Nachhaltigkeit angeht.

Worauf kommt es bei den Grundrissen an?

Eine Zweizimmerwohnung kann 50 Quadratmeter haben, aber auch 65, und sie wissen in Wirklichkeit nicht, wo die 15 Quadratmeter geblieben sind. Das ist ein großer wirtschaftlicher Aspekt. Eine Wohnung mit einem schlechten Grundriss dreht sich viel öfter als eine mit einem guten. Wir vermieten, verkaufen und verwalten Wohnraum und nicht Quadratmeter. Daher ist es wichtig, wie eine Wohnung funktioniert. Eine Familie braucht zum Beispiel einen anderen Vorraum als ein Single, da steht eine ganz andere Anzahl an Schuhen herum.

Haben sich während der Zeit der Corona-Pandemie die Ansprüche der Menschen geändert?

Ja, Homeoffice und Homeschooling sind ein Thema. Da kann es aber zu einer Diskrepanz zwischen Bedürfnissen und wirtschaftlicher Realität kommen. Umso wichtiger sind durchdachte Grundrisse. Ich denke schon, dass man

„Immobilien sind kein Massenprodukt“

Sandra Bauernfeind
Geschäftsführerin Heimat Österreich



Foto: Florian Albert

Sandra Bauernfeind ist seit 1. Jänner 2022 Geschäftsführerin der gemeinnützigen Bauvereinigung Heimat Österreich, zuständig für Wien und Niederösterreich. Nach dem Studium der Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien absolvierte die zweifache Gewinnerin des Immobilien-Awards Cäsar eine steile Karriere in der Immobilienwirtschaft. Vor dem Wechsel an ihre jetzige Position war die gebürtige Niederösterreicherin 14 Jahre lang bei der EHL Immobilien Gruppe tätig, zuletzt als Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH.

auf 65 Quadratmeter ein drittes Zimmer unterbringt. Es ist wichtig, dass es abtrennbare Räume gibt, das trägt zur Flexibilisierung bei.

Am Land gilt der Geschoßwohnbau oft als Wohnen zweiter Klasse. Wie lässt sich dennoch zum Verzicht auf das Einfamilienhaus animieren?

Ich verstehe jeden, der glücklich im Eigenheim ist. Wichtig wäre mehr positive Meinungsbildung, das Herausstreichen der Vorteile anderer Wohnformen, weil sonst alles, was man wählt, negativ konnotiert ist. Das Einfamilienhaus ist ja nicht nur ein Flächen- und Versiegelungsproblem. Im Alter wird es auch oft zur Belastung. Schon allein wegen steigender Grundstückspreise und Baukosten wird es Veränderungen geben. Um aus Klimaschutzgründen vom Einfamilienhaus in den Geschoßwohnbau zu wechseln, braucht es noch einen gesellschaftlichen Bewusstseinswandel, der noch Jahre andauern wird. Um sich dennoch Eigentum zu erwirtschaften, sind unsere Kaufoptionen ein gutes Instrument.

Stichwort Klimaziele. Hier liegt die größte Herausforderung wohl im Bestand?

Sie sprechen es an. Es ist eine Mammutaufgabe und mit einer Änderung des Heizsystems nicht getan, sondern geht mit Komplettsanierungen einher. Es ist immer eine Frage, wie man vorgeht, damit die Leute im Haus bleiben können, sonst muss man

Alternativen anbieten. Die nächsten Jahre wird sich viel tun, sowohl bei der Energieversorgung als auch bei den Sanierungskonzepten. Pellets sind nicht mehr grün, haben wir gelernt. In Wien ist aber auch die Fernwärme zum Teil nicht grün oder lässt sich in manchen Gebieten aus Kapazitätsgründen nicht mehr anschließen. Bei PV-Anlagen haben wir lange Wartezeiten. Bis hin zum Facharbeitermangel sind das große Herausforderungen, denen sich die Gesellschaft zu stellen hat.

Wie wichtig sind der Austausch in der Kollegenschaft und Kooperationen mit anderen Bauträgern?

Jedes Unternehmen muss seine spezifischen Hausaufgaben machen. Aber vieles betrifft uns alle. Zunächst gehören das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz geändert. Wir brauchen die rechtlichen Voraussetzungen, um Heizsysteme austauschen zu können, auch wenn einzelne Mieter oder Eigentümer nicht mitgehen wollen. Erfahrungsaustausch und Kooperationen sind sehr sinnvoll. In Wien hat sich das durch die Widmungskategorie geförderter Wohnbau intensiviert. In Niederösterreich haben wir uns zum Beispiel trotz getrennter Grundstücke mit einem Partner zusammengenommen, um bessere Preise zu bekommen. Die Entscheidungen muss man immer selbst treffen, ob es die richtigen waren, weiß man oft erst viele Jahre später. Wichtig ist es, experimentierfreudig zu sein.

Sind Sie experimentierfreudig?

Wenn es sich mit einer Risikoabwägung vereinbaren lässt, ja. Ich finde, dass man als gemeinnütziges Unternehmen auch eine gewisse Vorreiterrolle einnehmen muss – wie es die Heimat Österreich zum Beispiel bei der Sanierung und Aufstockung der Wohnanlage Friedrich-Inhauser-Straße in Salzburg (siehe Wohnenplus 3-2022) getan hat. Dort wurde die Energieversorgung komplett umgestellt, aufgestockt und das ganze Siedlungsambiente verbessert.

Diese Sanierung war in ein umfangreiches Forschungsprojekt eingebettet, wäre so etwas multiplizierbar?

Ich denke schon. Das ist es, was Forschung soll: Projekte begleiten, um daraus Erfahrungen für weitere zu ziehen. Man muss schauen, wie man die Energiewende schafft. Man muss von Fall zu Fall entscheiden. Wo es sinnvoll ist, werden wir uns das Salzburger Vorzeigeprojekt sicher zum Vorbild nehmen. Immobilien sind kein Massenprodukt, keine ist vergleichbar mit der anderen, das ist das Spannende.

Sie haben keine Sorge, dass es sich nicht ausgeht, Leistbarkeit und Klimaresilienz unter einen Hut zu bringen?

Sorge schwingt schon mit, aber man kann nicht den Kopf in den Sand stecken oder in eine Hysterie verfallen, sondern muss die Sachen einfach anpacken.