„Wohnexperimente wären so extrem wichtig“

Foto: ÖVW

Karin Schmidt-Mitscher, Geschäftsführerin im Österreichischen Volkswohnungswerk (ÖVW), sieht im jungen Wohnen vor allem den Auftrag, über andere, innovative Wohnformen nachzudenken. Doch in Anbetracht der hohen Grundstückskosten und wenigen Bauträger-Wettbewerbe sind große Experimente derzeit kaum möglich. Ein Aufruf.

WOJCIECH CZAJA

Wofür schlägt Ihr Herz: Wohnbau oder Finanzen?
Schmidt-Mitscher: Für das Objekt an sich! Mich hat immer schon fasziniert, dass ich die Immobilie, die ich als Bankerin finanziere, auch angreifen kann. Heute finanziere ich die Immobilie nicht nur, sondern entwickle und begleite sie über den gesamten Lebenszyklus.

Bis vor Kurzem waren Sie Bankerin in der Erste Group und haben den Immobilienfinanzierungs- und Leasingbereich geleitet. Seit März sind Sie nun Geschäftsführerin in der Erste-Bank-Tochter ÖVW, zuständig für Hausverwaltung und Technische Betreuung. Wie kam es zum Umstieg?
Schmidt-Mitscher: Ich war davor immer im finanzierenden Bereich, aber noch nie im operativen Bereich tätig. Das

WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Zur Person

Karin Schmidt-Mitscher studierte Jus und Real Estate Investment and Valuation. Von 1994 bis 2017 arbeitete sie im Immobilien- und Leasingbereich der UniCredit Bank Austria, danach leitete sie den Immobilienfinanzierungs- und Leasingbereich der Erste Group. Seit März 2021 ist sie Geschäftsführerin im Österreichischen Volkswohnungswerk (ÖVW). Darüber hinaus ist sie Vorstandsmitglied im Salon Real und im Zukunft. Frauen Alumnae Club.

Angebot wurde an mich herangetragen, und mich hat die Aufgabe extrem gereizt.

Was haben Sie aus Ihrem vorigen Beruf mitgenommen?
Schmidt-Mitscher: Die Liebe zur Immobilie und die Kundenorientierung, die mich schon mein ganzes Leben lang begleitet hat. Früher war mein Gegenüber der Firmenkunde, heute sind es in erster Linie Mieter und Wohnungseigentümer. Was ich auch mitnehme, ist der respektvolle Umgang mit dem Menschen.

Und was haben Sie dort gelassen?
Schmidt-Mitscher: Die große Organisation einer Bank mit Tausenden Mitarbeitern. Das ÖVW ist ein mittelgroßer Bauträger mit übersichtlichen Strukturen. Da passt auch der Slogan dazu: „Willkommen daheim!“ Da fühlt man sich sofort gut aufgehoben.

Das Schwerpunktthema der hier vorliegenden Ausgabe widmet sich dem jungen Wohnen. Inwiefern schlägt sich das auch in Ihrem Portfolio nieder?
Schmidt-Mitscher: Ganz massiv! Das ÖVW gibt es seit 1954, und unser Fokus war immer schon das leistbare Wohnen für jede Lebenssituation. Mit den verhältnismäßig niedrigen Wohnkosten, die wir anbieten können, sprechen wir natürlich auch eine jüngere Bewohnerschaft an, die zum ersten oder zweiten Mal einen Wohnbedarf hat. Das ist unsere DNA. Und das ist auch der ureigenste Auftrag des Eigentümers an uns.

Was genau bedeutet junges Wohnen überhaupt? Haben junge Menschen andere Wohnvorstellung als ältere?
Schmidt-Mitscher: Gute Frage. Ich könnte nicht genau sagen, was junges Wohnen bedeutet. Am plausibelsten erachte ich für mich die Definition, dass die leistbare Miete andere Faktoren wie etwa Lage, Freiraum und Hochwertigkeit in den Materialien an Priorität übertrifft, aber keinesfalls ersetzt. Doch besonders wichtig, wenn wir von jungem Wohnen sprechen, erscheint mir auch die Verantwortung, über andere, innovative Wohnformen nachzudenken.

Können Sie ein Beispiel nennen?
Schmidt-Mitscher: Ich habe vor einiger Zeit eine Exkursion nach Zürich gemacht und habe mir am Hunziker-Areal ein Wohnhaus mit Cluster-Wohnungen angeschaut – nichts anderes als eine ziemlich große WG mit einigen Mikrowohnungen und einem WG-Wohnzimmer für alle. Ein sensationelles Wohnmodell! Solche innovativen Modelle habe ich schon bei vielen Gelegenheiten angeregt, doch bisher ohne Erfolg. Dabei wären Experimente auf einer Wohnbauforschungsebene extrem wichtig!

Woran scheitert es?
Schmidt-Mitscher: Wir haben zwar noch einige spannende Projekte in der Pipeline, aber aktuell sind die weiteren Aussichten eher düster. Es gibt viel zu wenig Grundstücke für uns Gemeinnützige. Es gibt nur eine Handvoll Bauträger-Wettbewerbe pro Jahr, meist mit ganz klaren Kriterien, an die man sich halten muss, um eine Chance auf den Sieg zu haben. Auch die Vorgaben der Widmung geben uns wenig Spielraum. Große Experimente sind derzeit kaum möglich. Leider!

Hat sich die Situation mit der Widmungskategorie „Gefördertes Wohnen“ verbessert?
Schmidt-Mitscher: Ganz im Gegenteil. Der typische Effekt des Regulierens: Das Angebot ist kleiner geworden. Damit ist genau das passiert, was alle befürchtet haben.

Viele Bauträger reagieren auf diese Entwicklung indem sie geförderte und freifinanzierte Wohnungen miteinander kombinieren. Welche Strategie fährt das ÖVW?
Schmidt-Mitscher: Ja, wie viele andere kombinieren auch wir Miet- und Eigentumswohnungen im geförderten Bereich mit freifinanzierten Angeboten. Tatsächlich ist es so, dass wir aber nicht vorhaben, uns im freifinanzierten Bereich weiter auszubreiten. Unser Ziel ist, den geförderten Bereich weiter zu intensivieren.

Wie soll sich das ausgehen?
Schmidt-Mitscher: Wir waren zwar bis auf ganz wenige Ausnahmen bis jetzt nur in Wien zu Hause. Aber möglicherweise müssen wir uns auch im Wiener Umland umsehen. Man muss flexibel bleiben.

Was wird sich mit Karin Schmidt-Mitscher an der Spitze im ÖVW alles ändern?
Schmidt-Mitscher: Ich bin ein extrovertierter Mensch, der Dinge gern anspricht und auch ausdiskutiert. Ich habe einen wenig hierarchischen und eher partizipativen Führungsstil und pflege mit meinen Mitarbeitern und Kolleginnen – soweit ich das selbst überhaupt beurteilen kann – eine gute Gesprächskultur.

Neben Ihrer Funktion im ÖVW sind Sie auch Vorstand im Immofrauennetzwerk Salon Real. Wofür setzen Sie sich im Salon Real ein?
Schmidt-Mitscher: Ein großer Teil der Immobilienbranche liegt immer noch in der Hand von Männern 40 plus mit rechtlichem oder betriebswirtschaftlichem Hintergrund. Diversität sieht anders aus. Wir setzen uns daher für Vernetzung, Ermutigung und Förderung von Frauen in der österreichischen Immobilienwirtschaft ein. Und für die Erkenntnis, dass Diversität Studien und Untersuchungen zufolge zu besseren wirtschaftlichen Ergebnissen führt und die Resilienz der Unternehmen stärkt. Das bezieht sich auf jede Form von Diversität, nicht nur auf die Gender-Frage, sondern auch auf Altersgruppen, kulturelle Herkünfte und Interessenslagerungen.

Wann werden wir, meinen Sie, diese Themen nicht mehr diskutieren müssen?
Schmidt-Mitscher: Hoffentlich in einer Generation. Das ist zumindest das, was ich vor Corona geantwortet hätte.