

# Ist leistbares Wohnen doch möglich?

**Porträt.** Vom Vorstand der Immofinanz wechselte Dietmar Reindl in die Selbstständigkeit: Überzeugt, „das Richtige zu tun. Auch wenn nicht die größten Renditen zu erwarten sind.“

VON MICHAEL KÖTTRITSCCH

**W**oran ist zu erkennen, dass man den Stadt- oder Ortsrand erreicht hat? Ein Fachmarkt steht neben dem anderen. Alle mit Flachdach. Alle mit ausgedehnten Stellflächen.

Ein ähnliches Bild sah Dietmar Reindl auch von seinem Büro am Wienerberg aus, als er noch COO der Immofinanz war. Und brachte es mit den drei der großen Herausforderungen in Verbindung, mit denen sich Immobilienentwickler seit einiger Zeit konfrontiert sehen: Der 53-Jährige nennt den Klimaschutz, denn 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen kämen aus der Bauwirtschaft.

Als weitere Herausforderung nennt Reindl die enorme Flächenversiegelung: Statt der rund elf Hektar Boden – die täglich allein in Österreich versiegelt werden – sollten es nur zwei sein. Gleichzeitig gebe es hierzulande rund 1,2 Millionen Quadratmeter Flachdächer. Und dann gibt es noch die Leistbarkeit. Gestiegene Grundstückspreise machen es für viele unmöglich, Wohnungseigentum zu erwerben. Das vor Augen entwickelte Reindl die Idee, über bestehenden Objekten mit Flachdach – wie beispielsweise Supermärkten – auf einer Trägerkonstruktion Wohneinheiten zwischen 41 und 86 Quadratmetern aus Holz zu errichten. „Ein Quadratmeter bindet durch die Holzbauweise 0,5 Tonnen CO<sub>2</sub>“, sagt Reindl. Daneben könne man die Wohneinheiten mit den Bestandsobjekten koppeln, um beim Heizen, Kühlen und Belüften Energie einzusparen. Es müssten keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, und Errichtung und Betrieb seien leistbar. Das heiße, „zehn Euro pro Quadratmeter inklusive Mehrwertsteuer, aber ohne Betriebskosten“.

Als er im Vorjahr die Immofinanz verließ und sich mit der Marke Baumhouse selbstständig machte, einigte man sich auf eine Co-Ownership, also darauf, dass die Immofinanz die Überbauungs-idee für eigene Objekte verfolgt und er sich auf Drittimmobili-



Dietmar Reindl setzt auf Wohnbau aus Holz. Nicht luxuriös, aber mit Atmosphäre.

[Caio Kauffmann]

konzentriert. Sieben Projekte laufen seither in verschiedenen Stadien, sagt er, Baubeginn für das erste Projekt sei für 2024 geplant.

Nachhaltige, leistbare Produkte zu kreieren und zu skalieren und als Marke zu führen, die taxonomiekonform sind, daran glaube er. Das funktioniere auch bei Immobilien. Daher auch der Name Baumhouse – „Baumhaus, das wäre zu kitschig. Und vielleicht expandieren wir ja später ins Ausland“, sagt er.

## „40 Prozent weniger Aufwand“

Der Schritt in die Selbstständigkeit nach mehr als 20 Jahren in der Immobilienbranche und acht Jahren im börsennotierten Umfeld und verantwortlich für zehn Länder, sei groß gewesen, sagt er: „Jetzt bin ich eine One-Man-Show.“ Doch er sei überzeugt, „das Richtige zu tun. Auch wenn nicht die größten Renditen zu erwarten sind.“

Die Gründung habe ihn dazu gezwungen, sich mit vielen Themen zu beschäftigen, „ich bin ja

ein Start-up“, sagt er. „Du musst alle Bereiche durchspielen, von der Administration über die Buchhaltung, vom Marketing bis zum Recht. Du musst die Kosten im Auge haben. Du musst Schritt für Schritt vorgehen. Und du musst auch noch Visionär sein.“ Und er habe erlebt, wie aufwendig es sei, mit einer GmbH zu starten.

Ungewohnt sei es gewesen, dass Strukturen wegfielen. Damit auch Abstimmungsnotwendigkei-

ten: „Ich hab 40 Prozent weniger Aufwand.“ Er könne Entscheidungen selbst treffen und ein kleines Team aufbauen.

## Man muss nicht der Beste sein

Apropos Team: Gute Führung zeichne sich seiner Meinung nach dadurch aus, sich mit Mitarbeitenden zu umgeben, die „einzelne Aufgaben fachkundiger erledigen als man selbst. Viele haben Angst davor, dass andere besser sind – doch genau das ergibt starke Teams.“

Entscheidend sei die Eigenmotivation der Mitarbeitenden, Verantwortung zu übertragen und ihnen zuzutrauen, mit der Aufgabe zu wachsen. „Da kann man auch danebenhauen, das bringt Leistungsreserven hervor.“ Er schaue darauf, „wer ist wie gestrickt“, und gebe dann einen sehr weiten Rahmen. Dabei komme es ihm nicht so sehr auf die Ausbildung der Mitarbeitenden an. „Die ist interessant, reicht aber allein nicht aus – entscheidend ist, was jemand daraus macht.“

## ZUR PERSON

**Dietmar Reindl** (53) ist Gründer und CEO von Baumhouse. Davor war der Sozialwirtschaftler bei der Merkur-Versicherung und der Arbeiterkammer tätig. Später baute er für Ikea Organisation und Filialnetz in Österreich und Zentral- und Osteuropa (CEE) auf und trieb für die Falkensteiner Tourism Group die Expansion voran. Zuletzt war er rund zehn Jahre für die Immofinanz aktiv. Als COO war er für die Immobilienentwicklung in Österreich, Deutschland und CEE verantwortlich.