



## Jasmin Soravia

Jasmin Soravia hat BWL studiert und eine postgraduale Ausbildung im internationalen Steuerrecht (LL.M.) absolviert. Sie ist Steuerberaterin, hat die Bauträgerprüfung, diverse Weiterbildungen sowohl im kaufmännischen Bereich als auch im Immobilienwesen. Seit Mai 2020 ist sie Geschäftsführerin bei der Kollitsch & Soravia Immobilien GmbH. Sie ist Vorsitzende des ULI – Urban Land Institute Austria, einem der ältesten Immobiliennetzwerke mit weltweit derzeit 47.000 Mitgliedern, Beirat im Advisory Board der Grünstattgrau Forschungs- & Innovations GmbH, Vorstand beim Travel Industry Club Austria. Als kaufmännische Leiterin der SoReal GmbH mit Spezialisierung auf Immobilienprojektentwicklung verantwortete sie einige große Bauvorhaben wie u. a. Trillple, Danube Flats, Das Hamerling und The Brick.

# Nachhaltig Bauen hat seinen Preis

Jasmin Soravia kommt vom Bau, die Netzwerkerin hat sich aber eine eigene Nische geschaffen, in der sie sich mit ihrem umfassenden Know-how breit aufgestellt hat und mit viel Gespür für Klimaschutz und visionäre Stadtplanung als Projektentwicklerin agiert.

TEXT: GISELA GARY  
FOTO: BEIGESTELLT

**Ihnen ist die Leidenschaft für das Bau- und Immobiliengeschäft schon ein wenig in die Wiege gelegt worden, Betriebswirtschaft und Steuerrecht – das passt natürlich gut in diese Branche?**

„Ja, ich komme ja quasi aus einer Bau-Familie – mein Vater war immer im Baugeschäft, auch ich hatte schon als Kind die Leidenschaft dafür. Ich wollte zuerst Hochbau studieren, mein Vater war jedoch der Meinung, dass sich ein Bauarbeiter am Bau von einer Frau nichts sagen lässt. Somit habe ich BWL in Graz studiert, die Spezialisierung auf Steuerrecht und Treuhandwesen hat mir dabei am besten gefallen, für mich war schon immer alles ‚logisch‘, ich habe einfach ein sehr gutes mathematisches Verständnis.“

**Und dann entdeckten Sie die Projektentwicklung. Die Entwicklung von neuen Quartieren ist ein jahrelanger Prozess, gibt es hier Ihrer Meinung nach Verbesserungspotential, damit Stadtteile schneller entstehen können?**

„Es muss viel mehr in ‚Quartieren gedacht‘ werden, d. h. alle Immobilieneigentümer müssen gemeinsam mit der Stadt an einem Plan arbeiten, was den Mix betrifft, die Energieversorgung des Quartieres etc. Da gibt es viele tolle Möglichkeiten, jedoch braucht es ein Gesamtkonzept und nicht viele Insellösungen. Da gibt’s Verbesserungspotential. Ein Quartier ist die Summe seiner Einzelteile und es ist schade, wenn diese dann nicht zusammenpassen. Es braucht auch von Seiten der Stadtplanung ein stabiles Team, das komplett unabhängig von politischen Einflüssen arbeiten kann. Dazu muss auch auf Befindlichkeiten einzelner verzichtet werden, nur das große Ganze ist wichtig. Wenn alle an einem Strang ziehen, dann kann ein Quartier auch wirklich schön und effizient werden. Aber natürlich spielt auch der Faktor Zeit eine große Rolle und die Durchsetzbarkeit.“

**Gerade die sogenannte „Investorenarchitektur“ wird häufig kritisiert – andererseits schafft diese oft neue Qualitäten, die die Stadtverwaltung selbst nicht leisten kann. Ihre Meinung dazu?**

„Ja, bei der Investorenarchitektur geht es meist nur um die reine Rendite, sprich gewinnmaximierende Architektur. Architektur ist auch etwas Subjektives und liegt im Auge

des Betrachters. Aktuell kaufen Investoren (institutionelle Anleger) im großen Stil Immobilien ein, es steht enorm viel Kapital für das Bauen zur Verfügung. Aber klar, Investoren sind von der Rendite getrieben, jedoch wird auch der Umwelt- bzw. Nachhaltigkeitsfaktor immer wichtiger, was sich gezwungenermaßen zum Glück wiederum positiv auf die Architektur auswirkt. Effizienz ist ebenfalls sehr wichtig – gut geschnittene und flexible Grundrisse, so wenig wie möglich unnötige Allgemeinflächen etc. –, jedoch wird auch immer mehr Wert auf die Wohnqualität und die Nachhaltigkeit gelegt, was jedenfalls einen positiven Effekt hat. Die Architektur ist aktuell viel mehr auf Effizienz ausgelegt und weniger auf Ästhetik, Freizügigkeit und Fantasie, so mein Eindruck. Wenn jedoch der Architekt und der Bauherr ein gemeinsames Ziel verfolgen, sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind und der Fokus nicht nur auf ökonomischen, sondern auch auf sozialen und kulturellen sowie ökologischen Aspekten liegt, kann auch architektonisch ein Mehrwert entstehen, ohne dass dadurch gleich die Kosten dramatisch steigen. Doch auch hier sehe ich die Stadtplanung gefordert, ihren Einfluss z. B. mit einem Gestaltungsbeirat geltend zu machen.“

**Der Wohnbau kommt unter der Druck – einerseits gibt es nach wie vor zu wenig leistbaren Wohnraum, die Bau- und Grundstückspreise explodieren, andererseits erzeugen die Klimaschutzziele massiven Druck auf die Errichtung und den Betrieb. Wie kann die Quadratur des Kreises geschafft werden?**

„Aktuell sind sowohl die Grundstückspreise als auch die Baupreise extrem hoch, was natürlich Auswirkungen auf die Leistbarkeit hat. Und klar, nachhaltig Bauen hat seinen Preis, jedoch bin ich davon überzeugt, dass wenn man von Anfang an mit allen wichtigen Planern gemeinsam richtig plant, sind die ‚Mehrkosten‘ überschaubar und heben sich jedenfalls durch den Mehrwert aufgrund der Nachhaltigkeit auf.“

**Sind Baurechtsverträge und städtebauliche Verträge taugliche Instrumente für nachhaltige Städte?**

„Das Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages, das mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2014 geschaffen wurde,

empfinde ich jedenfalls als ein taugliches Instrumentarium, wenn es behutsam angewendet wird. Der Stadt Wien wird so ermöglicht, gezielt Einfluss auf private Bauprojekte zu nehmen, um dadurch ihre Planungsziele verwirklichen zu können, die auch einen Mehrwert schaffen sollen (Schaffung öffentlicher Räume, sozialer Wohnbau etc.). Die Grundstückseigentümer müssen sich an den dadurch entstehenden Infrastrukturkosten beteiligen. Für Gemeinde und Grundstückseigentümer ergeben sich dadurch klare Vorteile, jedoch auch Nachteile, da diese Art der Verträge bis dato noch große Ausgestaltungsspielräume offen lässt und somit ein gewisses Risiko in sich birgt. Bei Baurechtsverträgen wird man sehen, welche Auswirkungen diese auf die Nachhaltigkeit haben. Aber in jedem Fall kann dadurch günstiger gebaut werden.“

**Wenn Sie Politikerin wären, wie würden Sie Bauräger in puncto Klimaschutz in die Verantwortung nehmen?**

„Ich glaube nicht, dass sich die Bauräger gegen Klimaschutz wehren, es müssen nur klare Vorgaben gemacht werden, Förderungen sind jedenfalls hilfreich, dass die ambitionierten Klimaschutzziele erreicht werden können. Die Bauräger, die ich kenne, stehen dem Thema Nachhaltigkeit jedenfalls mehr als positiv gegenüber. Ich würde den Fokus jedoch viel stärker auf erneuerbare Energien legen (Photovoltaik hat in Wien noch ein ganz großes Potential, oder die Bauteilaktivierung und die Nutzung der Windenergie), auch das Thema Fassaden- und Dachbegrünung könnte noch mehr in den Fokus rücken sowie die Gestaltung von klimaangepassten Freiräumen.“

**Sehen Sie die Ursachen in den Versäumnissen in puncto leistbarem Wohnraum auch in der Stadtplanung? Wie sieht es diesbezüglich international aus?**

„Ich denke, Wien ist da mit dem geförderten Wohnbau federführend und ein Vorbild für viele internationale Städte. Für die Wiener Wohnbaupolitik stehen Leistbarkeit, aber auch hohe Qualität (Vier-Säulen-Prinzip und der Baurägerwettbewerb) und soziale Durchmischung an oberster Stelle. Der soziale Wohnbau ist der Motor für die Wiener Stadtentwicklung, ich sehe da keine Versäumnisse.“

**Sie sind Vorsitzende des ULI – Urban Land Institute Austria, einem der ältesten Immobiliennetzwerke mit weltweit derzeit 47.000 Mitgliedern. Wie kam es dazu und was sind dabei Ihre wichtigsten Anliegen?**

„Ich war schon länger ‚normales‘ Mitglied noch unter dem Vorsitz von Manfred Wiltschnigg. Stephanie Baden, Executive Director ULI Germany/Austria/Switzerland, wünschte sich dann jemand aus der Projektentwicklung für seine Nachfolge – und da hat sie mich gefragt. Ich fand dieses Netzwerk schon immer sehr spannend, sowohl die Themen, mit denen sich das ULI beschäftigt (nachhaltige Stadtentwicklung), als auch die Internationalität und den Austausch mit ULI-Mitgliedern weltweit. Die einflussreichsten Persönlichkeiten der Immobilienbranche sind Teil dieses Netzwerkes. Der Austausch mit den wichtigsten Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft und der Immobilienbranche machen dieses Netzwerk so wertvoll. ULI muss auch in Österreich noch bekannter werden, vor allem der internationale Austausch bringt uns weiter, hilft uns, über den Tellerrand zu schauen. Diesbezüglich erlebe ich durch Corona einen Mehrwert – mit unseren Online-Veranstaltungen kommunizieren wir zum Nulltarif und ohne CO<sub>2</sub>-Ausstoß mit Experten aus aller Welt.“

**Die nachhaltige Nutzung von Städten ist eines der Forschungs- und Arbeitsziele von ULI – wie ist der Stand der Dinge, welche Anreize braucht Österreich, um „grüner“ zu werden?**

„Österreich, vor allem aber Wien tut bereits sehr viel dafür, um ‚grüner‘ zu werden, die Hauptstadt wurde nicht umsonst zu einer der grünsten Städte der Welt gekürt. Doch wie schon gesagt, der Fokus sollte viel stärker auf Fassaden- und Dachbegrünung gelegt werden.“

**Welche internationalen Städte würden Sie als Vorzeigebispiele bezeichnen?**

„Amsterdam gehört jedenfalls dazu wie auch Singapur, aber auch einige deutsche Städte. Es werden immer mehr Metropolen auf den Faktor ‚grün/nachhaltig‘ setzen. Wien wurde im neuen ‚The World’s 10 Greenest Cities 2020‘ als ‚grünste‘ Stadt der Welt ausgezeichnet, d. h. wir brauchen nicht weit über die Grenze hinausschauen.“

**Die Biotope-City Wien gilt als ein Vorzeigebispiel für einen klimaangepassten Stadtteil, Sie waren ja auch an der Entwicklung von The Brick beteiligt. Interessiert Nutzer die Ökologie oder geht es letztlich doch nur um die Kosten?**

„Die Biotope City ist für mich ein sehr gutes Beispiel und ein sehr gelungenes Projekt, vor allem wurde ‚sinnlos‘ versiegelte Fläche wirklich effizient genutzt, stark verdichtet, dazu gibt es einen Mehrwert in puncto Nachhaltigkeit. Ich finde die Entwicklung großartig, die Klimakrise, die Friday-for-Future-Bewegung etc. haben jedenfalls zu einem Umdenken bei den Menschen geführt. Ich bemerke, dass vor allem auf Investorensseite wie auch bei gewerblichen Nutzern, aber auch bei Bewohnern das Bewusstsein und die Wertschätzung für grüne Freiräume, einladende Allgemeinflächen und einfach eine grüne Wohnqualität steigen.“

**Wie erleben Sie die Zusammenarbeit zwischen Architekten, Entwicklern und Ausführenden? Wo gibt es Verbesserungspotential?**

„Wichtig ist, dass alle Beteiligten von Anbeginn an einem Strang ziehen und ein faires Miteinander leben. Bei Projektfertigstellung muss es am Ende eine Win-win-Situation für alle sein, ich habe bis dato die Zusammenarbeit immer als positiv und mehrwertstiftend erlebt. Aber man muss einem Projektteam auch seine Zeit geben.“

**Frau am Bau – schwierig oder ganz normal?**

„Ich hatte bis dato noch nie Probleme, ganz im Gegenteil – ich glaube, ein weiblicher Touch tut immer gut.“

**Beton ist für Sie...?**

„Über Beton hört und liest man viel – viel Positives wie auch Negatives. Ich bin beeindruckt wie innovativ die Zement- und Betonbranche ist, die Bauteilaktivierung ist eine bahnbrechende Technologie, aber auch die massiven CO<sub>2</sub>-Einsparungen, welche in der Produktion mittlerweile erreicht wurden. Beton besteht aus natürlichen Rohstoffen wie Wasser, Sand und Kies. Man kann Beton direkt auf der Baustelle zusammenmischen, die Rohstoffe werden lokal und auf kurzen Transportwegen beschafft – das sind alles Vorteile. Weiters ist Beton äußerst beständig und robust. Nicht umsonst ist Beton, glaube ich, weltweit noch immer der am meisten verwendete Werkstoff im Hoch- und Tiefbau. Aber klar, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Zementherstellung müssen noch weiter reduziert werden. Doch ich sehe auch ein kreatives Miteinander wie beispielsweise in der Hybridbauweise – die gelungene Mischung macht es aus.“