



Gleichenfeier

Rohbaufertigstellung Ende Oktober 2017 in der Reklewskigasse 18 in 1230 Wien mit den Süba-Vorständen (vordere Reihe, 3.v.l.: Heinz Fletzberger) und Unternehmensbotschafterin Barbara Schett.

medianet: *Manche in der Branche meinen aber auch, die Preise waren eine Zeit lang zu tief.*

Fletzberger: Das mag vielleicht so sein und ich hätte es durchaus verstanden, wenn wir jetzt z.B. um 100 oder 200 Euro pro m² höhere Baupreise gegenüber dem Vorjahr hätten.

Aktuell erhalten wir aber oft Angebote mit mehr als 500 Euro pro m² Differenz gegenüber den angenommenen, reell kalkulierten Ansätzen.

medianet: *Was ist die Konsequenz daraus?*

Fletzberger: Es geht ja nicht nur uns so, sondern momentan praktisch allen Bauträgern.

Wenn das so bleibt, könnte man eigentlich keine Liegenschaft mehr kaufen, weil sich mit diesen Preisen jedes Projekt ‚totrechnet‘.

einsprüche; das ist mittlerweile sehr selten, beweist aber deutlich, dass sich unsere Strategie bewährt, mit den Anrainern sehr früh das Gespräch zu suchen.

medianet: *Aber es läuft nicht immer so friedlich ab?*

Fletzberger: Leider nein. Manche Anrainer beziehen prinzipiell Opposition. Das macht es für uns Bauträger wie auch für Bezirke und Behörden nicht leichter, vor allem vor dem Hintergrund, dass wir in Wien zusätzlichen Wohnraum brauchen.

medianet: *Das ist aber nicht das einzige größere Problem ...*

Fletzberger: Wir haben im Moment Liegenschaftspreise, die teilweise weit über dem wirtschaftlichen Limit sind. Das hat sich im Laufe dieses Jahres noch weiter verschärft.

Dazu kommen wesentlich höhere Baukosten.

”

In den vergangenen zwei, drei Jahren hat sich die Kostenspirale immer schneller nach oben geschraubt.

Heinz Fletzberger
Süba-Vorstand

medianet: *Oder es wird dermaßen teuer, dass sich keine Käufer mehr finden.*

Fletzberger: Genau. Und wir können keine unrentablen Verkaufspreise in die Kalkulation nehmen, nur damit es sich rech-

net. Dann wären die Wohnungen nur mehr schwer oder gar nicht zu verkaufen. Die Käufer sind mittlerweile sehr preissensibilisiert, über einer halben Million Euro wird die Luft überhaupt sehr, sehr dünn.

Das heißt, man muss eher kleinere Wohnungen realisieren oder, wenn man schon größere Wohnungen baut, ist man natürlich beim m²-Gesamtpreis limitiert. Dann kann es sich für die Süba ebenso wie für den Wettbewerb nicht mehr rechnen.

Die logische Folge: Es werden keine dringend benötigten Wohnungen mehr gebaut.

Wenn wir weiters annehmen, dass die Zinsen steigen, hätten wir zyklisch gesehen den Platfonds erreicht. Ich glaube, wir sind gegenwärtig an diesem Punkt.

medianet: *Auch deshalb erweitern Sie ja Ihr Business ...*

Fletzberger: Ja, wir expandieren über die Wiener Stadtgrenze hinaus – z.B. nach Stockerau, Tulln, Langenzersdorf oder Baden. Allerdings sind die Risiken dort noch höher: In Wien gibt es zwar oft lange Behördenwege, dafür aber Rechtssicherheit. In Niederösterreich nutzen manchmal auch Widmung und Bebauungsbestimmungen gar nichts, wenn das Projekt z.B. dem Ortsbildgutachter nicht zusagt.

medianet: *Bleibt der Trend zu Smart Homes = kleinen Wohnungen als Ausweg für Bauträger?*

Fletzberger: Ja, das ist definitiv so. Wir planen seit zwei Jahren kleinere Wohnungen, die aber jedenfalls zusammengelegt und vergrößert werden können.

Es geht auch in Österreich in Richtung Apartments mit 30 m² und noch weniger.

KNÜSPERHÄUSER

Kunstwerke für die Nächstenliebe

AMSTETTEN. Wenn wieder tagelang herrlicher Lebkuchenduft viele Schulen in ganz Österreich durchflutet, dann backen Schülerinnen und Schüler vor allem voll Eifer und Enthusiasmus „Knüspershäuser“ für Licht ins Dunkel.

Diese kleinen, duftenden Kunstwerke werden dann für den guten Zweck über www.remax.at/knuesperhauser und über das Re/Max-Netzwerk an spendenfreudigen Menschen verkauft.

Originale-Autografen

Heuer wurden erstmals Prominente gewonnen, welche die Ideen für drei ganz besondere Knüspershäuser lieferten: „Dancing-Stars“-Moderator und EAV-Frontman Klaus Eberhartinger, Supernowak Puls 4-TV-Star und Top-Kabarettist Reinhard Nowak sowie der Torhüter der österreichischen Eishockey-Nationalmannschaft, der VSV-Goalie Lukas Herzog. Ihre handsignierten Bauskizzen werden mit den Knüspershäusern mitverkauft. (pj)



Licht ins Dunkel

In den letzten fünf Jahren kamen bereits mehr als 54.000 € für Mitmenschen in Not zusammen.