

# „Leistbarkeit ist in der Privatwirtschaft durchaus möglich“

Andreas Holler, für das Development verantwortlicher Geschäftsführer bei der Buwog Group in Österreich, verrät Wege und Potentiale für eine schlanke Planung und erschwingliche Quadratmeterpreise.

MARIETTA ADENBERGER

**D**ie Buwog beftet sich neuerdings „leistbares Wohnen“ besonders auf die Fahnen. Warum?

**Andreas Holler:** „Wir sind dem leistbaren Wohnen immer treu geblieben, Leistbarkeit ist in der Privatwirtschaft durchaus möglich. Unserer Mietpreise liegen bei durchschnittlich 4,6 Euro pro Quadratmeter. Im freifinanzierten Bereich bewegen wir uns mit knapp 10 Euro pro Quadratmeter im leistbaren Segment. Einige unserer ursprünglichen Eigentumsprojekte werden wir nun als freifinanzierte Mietwohnungen anbieten – als Ergänzung zu den BUWOG-Neubaumietwohnungen im Rahmen des geförderten Wohnbaus oder der Wiener Wohnbauinitiative, denn die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt.“

*Baugrund ist knapp und teuer. Wo muss die Planung schlanker sein, um günstigen Wohnraum anbieten zu können?*

**Holler:** „Wir bauen oft in Lagen, die am Entwicklungsbeginn stehen und können damit Liegenschaften günstiger erwerben. Das eröffnet uns attraktive Renditepotenziale und schafft für unsere Käufer bzw. Mieter zusätzlich einen Pionierbonus, der sich in den wirtschaftlichen Grundkosten widerspiegelt. Zudem versuchen wir mit Großprojekten Kostenvorteile zu erzielen. Wir planen außerdem ‚smart‘, schaffen also auf der verfügbaren Fläche möglichst viel Wohnraum – mit einem effizienten



Foto: ???

Bewirtschaftungskonzept und einem optimierten Entwicklungs- und Bauprozess.“

*Worauf müssen die Bewohner verzichten?*

**Holler:** „Auf garnichts, denn Leistbarkeit und Wohnqualität sollen kein Widerspruch sein.“

*Wie lassen sich Betriebskosten senken?*

**Holler:** „Zu niedrigeren Gesamtwohnkosten tragen Sharing-Konzepte, allgemeine Infrastrukturangebote und ein nachhaltiges Energiekonzept bei. Den Bewohnern soll am Ende mehr Geld im Börsel bleiben.“

*Ihre Development-Aktivitäten in Wien belaufen sich im Mietbereich derzeit auf rund 1.600 Wohneinheiten, bei freifinanziertem Eigentum auf etwa 2.500. Welche sind besonders leistbar?*

**Holler:** „Vereinzelt entwickeln wir hochpreisige Projekte wie das Projekt in der Grinzinger Allee 6-8 im 19. Bezirk. Der Löwenanteil unserer Wohneinheiten ist aber leistbar, so etwa 90 Prozent unserer Mietwohnungen. Herauszuheben sind Teile des Großprojekts Rivus in 1230 Wien, das Projekt in der Vorgartenstraße mit hundert Prozent WBI-Mietwohnungen, unser neues Projekt in der Linken Wienzeile 280,

die Oase22+, aber auch der SeeSee Tower in der Seestadt Aspern. Bei freifinanzierten Eigentumswohnungen stufen wir knapp über 85 Prozent als leistbar ein.“

*Wien braucht aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung dringend größere Projekte mit günstigen Mieteinheiten, die modern und vorausschauend geplant und errichtet werden“ – hieß es kürzlich von Ihrer Seite. Was hat Ihr Unternehmen davon?*

**Holler:** „Wir arbeiten tagtäglich genau dafür und plädieren für intelligent geplante Großprojekte. Wir sind nicht die, die in einer Baulücke kleine Luxusprojekte mit zehn Wohneinheiten errichten – das rentiert sich für uns nicht und kommt auch der Bevölkerungsentwicklung wenig entgegen. Wir fokussieren eher Projekte mit 200 bis 300 Einheiten und gestalten gerne große Stadtentwicklungsprojekte mit. Solche Projekte lassen Durchmischung, Querfinanzierungen, die Hebung von Kostenvorteilen und mehr Gestaltungsfreiraum zu.“

*Wie unterscheidet sich Ihre Definition von „Leistung“ gegenüber jener im sozialen oder geförderten Wohnbau?*

**Holler:** „Wir haben zwar keinen Gemeinnützigkeitsstatus mehr, ein Großteil unserer Bestandswohnungen in Österreich unterliegt aber nach wie vor dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Wir müssen die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge genauso in den Bestand investieren, gleichzeitig erlauben es uns die finanziellen Möglichkeiten aber auch, freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen anzubieten, ebenso wie gefördertes Wohnen.“

**Andreas Holler** war in verschiedenen Führungspositionen im Investment-, Wohnimmobilien- und Development-Bereich tätig. Er managte Entwicklungsprojekte, Immobilienportfolios und Corporate Investments in Zentral- und Osteuropa, sowohl im Wohnbau als auch im Gewerbebereich. Seit Ende 2013 ist er als Buwog-Geschäftsführer verantwortlich für die Bereiche Projektentwicklung, Baumanagement, Vertrieb und Akquisition.