

**Thema:** SÜBA AG

**Autor:** Chris Radda



© SUBA/Christian Mikes

**Interview** Heinz Fletzberger, seit 13 Jahren Vorstand der SÜBA, im Gespräch. **54**



© Suba/Christian Mikes

**Beleuchtet** Süba-Vorstand Heinz Fletzberger über das Unternehmen und neue Projekte. **54**

Thema: SÜBA AG

Autor: Chris Radda

CLIP  
media  
service

**Heinz Fletzberger**  
Der Vorstand der SÜBA AG leitet die Geschicke des Bauträgers seit fast 13 Jahren – mit Erfolg.

# „Urbanes Plus-Energie-Quartier als Flaggschiff“

Mit mehr als 40 Jahren Erfahrung am österreichischen Immobilienmarkt zählt die SÜBA AG zu den etabliertesten und beständigsten Bauträgern des Landes.

••• Von Chris Radda

**S**eit mittlerweile fast dreizehn Jahren begleitet Heinz Fletzberger die SÜBA AG. Als Vorstand konnte er deren Erfolge in der Branche miterleben und mitgestalten. Im medianet-Interview adressiert Fletzberger die aktuelle Lage am Immobilienmarkt, mögliche Expansionspläne und die ambitionierte Nachhaltigkeitsmission des Unternehmens hin zu klimafreundlichem Wohnbau.

**medianet:** In der Real Estate-Branche war die Coronakrise

kaum spürbar. Sehen Sie das ähnlich?

**Heinz Fletzberger:** Zum Glück wurde der Wohnbau von der Krise verschont. Die Nachfrage war und ist weiterhin vorhanden – sowohl vonseiten privater Käufer als auch institutioneller Investoren. Nur die Relationen haben sich geändert: Früher hatten wir zwei Drittel an sogenannten Eigennutzerprojekten, die an die tatsächlichen Endverbraucher verkauft wurden, und ein Drittel der Projektentwicklungen ging an institutionelle Investoren – nun ist es umgekehrt.

**medianet:** Hintergrund könnte die Niedrigzinsphase sein – statt in risikoreiche Produkte investiert man in sogenanntes Betongold.

**Fletzberger:** Hier gibt es interessante Entwicklungen. Projekte, die für Eigennutzer gedacht waren, haben institutionelle Investoren angezogen. Zwar sind die Renditen etwas zurückgegangen, aber Immobilien sind nach wie vor eine attraktive Investmentoption. In Wien gibt es de facto keinen Bezirk mehr, der nicht das Interesse frei finanziierter Bauträger und ins-

Thema: SÜBA AG

Autor: Chris Radda

tioneller Investoren weckt; entscheidend ist die Mikrolage. Noch vor einigen Jahren wurde beispielsweise in Simmering in erster Linie geförderter Wohnbau umgesetzt. Mittlerweile haben wir dort eine Liegenschaft gekauft, umgesetzt und auch schon an einen institutionellen Investor verkauft.

**medianet:** *Und Sie blicken auch über die Grenzen Wiens hinaus*

**Fletzberger:** In der Tullner Altstadt stellen wir Anfang 2022 83 Wohnungen und zwei Geschäftslokale fertig, in Krems und Stockerau beginnen wir Anfang 2022 zu bauen, und in Wiener Neustadt ist ein großes Projekt im ehemaligen Leiner-Quartier in der Planungsphase. Alle übergebenen Bauten der letzten drei Jahre sowie aktuell in Bau und Planung befindliche sind energieeffiziente und nachhaltige Wohnprojekte im Einklang mit der Green-Building-Strategie der SÜBA. Allein in den vergangenen zwölf Monaten konnten wir in unterschiedlichen Wohnanlagen rund 500 Wohnungen übergeben. Weitere 348 Einheiten befinden sich aktuell in Bau und für 1.100 ist der Baubeginn im Jahr 2022 geplant. Wir bekennen uns seit Langem dazu, bei unseren Immobilienprojekten auf den Einsatz fossiler Energieträger zu verzichten. Wie in Wien setzen wir auch in Niederösterreich und bei allen anderen Projekten auf die Nutzung alternativer Energien, innovativer Bautechnologien sowie klimafreundlicher Maßnahmen wie Grünflächen und Gebäudebegrünung. Damit erhöhen wir die Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner und senken gleichzeitig die Betriebskosten.

**medianet:** *Stichwort nachhaltiger Wohnbau: In der Pilzgasse setzen Sie ein besonderes Projekt um ...*

**Fletzberger:** Auf der Liegenschaft in Wien Floridsdorf, Pilzgasse 33, realisieren wir im Rahmen des Forschungsprojekts ‚Zukunftsquartier 2.0‘ und in enger Zusammenarbeit

mit der Stadt Wien das erste urbane Plus-Energie-Quartier Österreichs. Wir setzen zur Gänze auf klimafreundliche, innovative Energietechnologien, wie Photovoltaik und Bauteilaktivierung über Erdwärme. Das PEO21 soll ein Leuchtturmprojekt für urbane Stadtquartiere der Zukunft werden – hier treffen alle Aspekte des Lebens aufeinander. Durch die Widmung des Areals

als ‚Gewerbliches Mischgebiet‘ wird es sowohl Wohn-, als auch Gewerbeflächen geben. Das soll vor allem auch dem produzierenden Gewerbe die Chance geben, von den nachhaltigen Baumaßnahmen vor Ort zu profitieren.

**medianet:** *Die Bauleistung konnte in den vergangenen Jahren somit weiter gesteigert werden?*

**Fletzberger:** Ja, wir sind im Laufe der Jahre sukzessive gewachsen. Heuer sind wir nicht nur nach Niederösterreich, sondern auch über die Grenzen Österreichs hinaus gewachsen und haben unter anderem ein Büro in München eröffnet. Für uns ist es eine sehr spannende Zeit und wir freuen uns darauf, unsere am österreichischen Markt bewährte SÜBA-Nachhaltigkeitsstrategie auch nach Deutschland zu tragen.

**medianet:** *Inwieweit unterstützt die Eigentümerstruktur seit der Übernahme durch die Hallmann Holding die weitere Expansion?*

**Fletzberger:** Unser Eigentümer, die Hallmann Holding, fördert unser Wachstum und diese Struktur ermöglicht es uns, auch Liegenschaften mit größeren Volumina ins Auge zu fassen. In der momentanen Situation – mit immer stärker steigenden Baukosten – sehen wir bei größeren Generalunternehmern die Tendenz, dass diese sich mehr und mehr für Projekte mit 10.000 oder 15.000 Quadratmetern interessieren als für jene mit 2.000 oder 3.000 Quadratmetern.

**medianet:** *Wie geht es dem Unternehmen gegenwärtig wirtschaftlich?*

**Fletzberger:** In den vergangenen Jahren konnten wir sowohl Umsatz als auch Gewinn jährlich um rund 30 Prozent steigern und beschäftigen aktuell rund 40 Mitarbeiter. Auch die bereits erwähnte Expansion nach Deutschland ist eine positive Entwicklung, und wir sind dafür aktuell gut aufgestellt. Trotz Expansion wollen wir jedoch an einer eher kleineren Struktur festhalten – um flexibel zu bleiben.

**medianet:** *Bei der SÜBA zeigt der Trend also weiter nach oben – wären Sie auch auf etwaige Rückgänge vorbereitet?*

**Fletzberger:** Aktuell haben wir eine gut gefüllte Projektpipeline. Damit rechnen wir zumindest für die nächsten fünf Jahre mit weiteren steigenden Ergebnissen. Außerdem haben wir bereits in der Vergangenheit kontinuierlich bewiesen, dass wir anpassungsfähig sind und Veränderungen am Markt gut bewältigen. Vor diesem Hintergrund blicken wir auch zuversichtlich in die Zukunft.

**medianet:** *Abschließend noch eine Frage zu generellen Entwicklungen am Markt. In einigen Städten greift die Politik mittlerweile aktiv in den Wohnungsmarkt ein, um den Anteil des sozialen Wohnbaus am Immobilienmarkt zu steigern. Wie beurteilen Sie diesen Trend?*

**Fletzberger:** Grundsätzlich ist eine ausgewogene Balance zwischen sozialem und frei finanziertem Wohnbau notwendig und wünschenswert. Vor allem die Politik steht hier in der Verantwortung, zielführende und effektive Maßnahmen zu finden, die von allen Akteuren mitgetragen und umgesetzt werden können.

**Thema:** SÜBA AG

**Autor:** Chris Radda

”

*Alle übergebenen Bauten der letzten drei Jahre sowie aktuell in Bau und Planung befindliche sind energieeffiziente und nachhaltige Wohnprojekte im Einklang mit der Green-Building-Strategie der SÜBA*

**Heinz Fletzberger**  
SÜBA AG

“



**Flaggschiff**

Das Projekt PlusEnergie-Quartier21 in Wien-Floridsdorf besticht durch Innovation und Nachhaltigkeit.