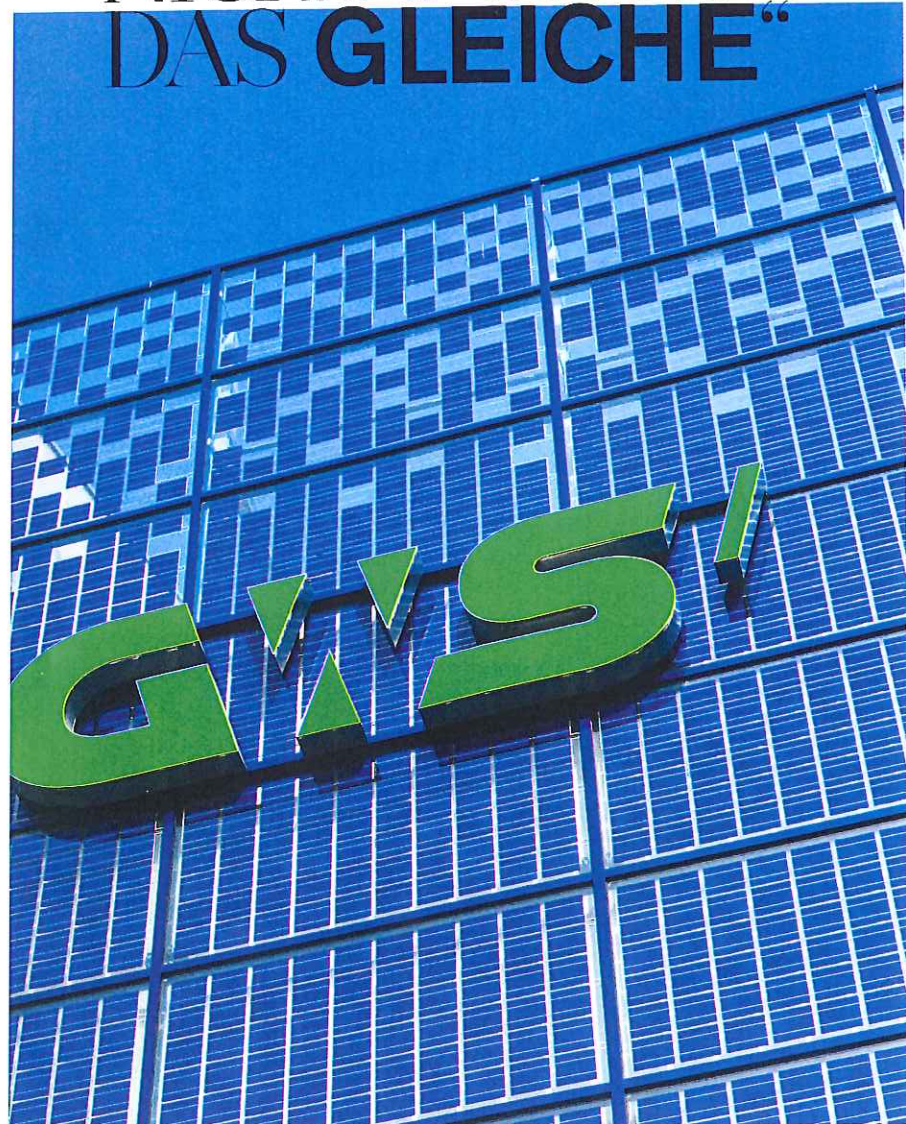
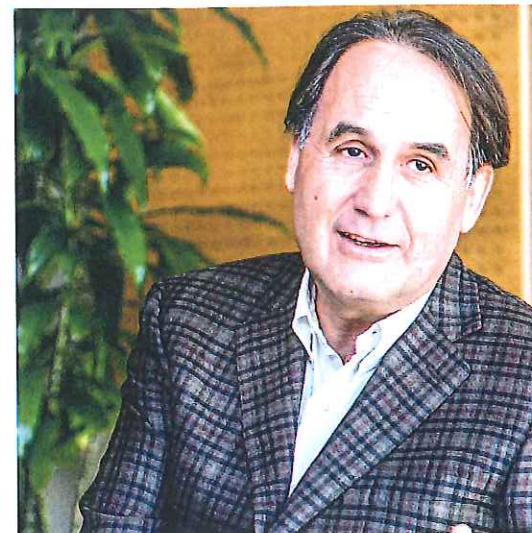


# „LEISTBARKEIT BEDEUTET NICHT FÜR JEDEN DAS GLEICHE“



▲ Ein eigenes Team von Mitarbeitern kümmert sich um die Sanierung der in die Jahre gekommenen Wohnhausanlagen. Am Beispiel der Wohnhausanlage Graz, Eisteichgasse, zeigt sich, dass nicht nur von der GWS bereits vor Jahrzehnten qualitativ hoher Wohnraum geschaffen wurde, sondern dass durch eine Sanierung der Anlage, deren Werthaltigkeit bzw. sogar deren Wertsteigerung erreicht werden kann. Auch die Betriebs- und Heizkosten wurden unter Zuhilfenahme der jeweilig besten Förderungen des Bundes und des Landes Steiermark optimiert.

◀ Mit der Photovoltaikanlage an der Fassade des GWS-Bürogebäudes wird wertvoller Ökostrom produziert.



Fotos: Stephan Eristinger, Werner Krug, Renderings: freeDIMENSIONS

Wohnbau ist laufende Veränderung. Johannes Geiger hat im April sein 25-Jahr-Jubiläum als Geschäftsführer der GWS gefeiert. Im Interview spricht er über die steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnen und Zukunftsprojekte.



GRAZETTA — Die GWS ist ein traditionsreicher gemeinnütziger Wohnbauträger und als Eigentumswohnungsbauer einer der größten Anbieter in Graz und Graz-Umgebung bei geförderten Eigentumswohnungen, freifinanzierten Eigentumswohnungen und Anlageobjekten. Welche Zahlen sprechen für den Erfolg des Unternehmens?

JOHANNES GEIGER — Die GWS steht seit 65 Jahren für neuen, anspruchsvollen und dennoch leistbaren Wohnraum. Alleine in den letzten 25 Jahren haben wir über 6.500 Wohneinheiten fertiggestellt und unser Eigenkapital um 500 Prozent erhöht. Heute verwalten wir über 18.000 Einheiten. Bei dieser Gelegenheit meinen Dank an alle Mitarbeiter der GWS, meine Kollegin und auch an den Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen.

Wie haben Sie Ihren Start als Geschäftsführer der GWS in Erinnerung?

JG — Eine meiner ersten Tätigkeiten war die Unterzeichnung des Kaufvertrags für das Arland-Areal, mit 121 Millionen Schilling ein Riesenprojekt. Bei der Unterzeichnung haben meine Hände gezittert. Heute haben wir dort Wartelisten auf Mietwohnungen mit Kaufoption, die jetzt verkauft werden, und Dreiviertel der Bewohner haben ihre Miet-Kauf-Option bereits gezogen. Das ist ein sicheres Qualitätskriterium für diese über 20 Jahre alte Wohnhausanlage.

Wie hat sich der Wohnbau verändert?

JG — Leistbarkeit ist für mich ein wesentliches Anliegen geworden. Die Wohnungsnachfrage geht immer mehr in diese Richtung. Wobei man vom preiswerten Wohnen sprechen muss, denn Leistbarkeit bedeutet nicht für jeden das Gleiche. Dabei wird das immer schwieriger: Einerseits sind wir gezwungen höchste Qualität zu bauen, andererseits werden Themen wie Verkehr, PKW-Abstellplätze sowie die Finanzierung der Kommunen an den Wohnbau abgewälzt. Diese Kosten erhöhen nicht nur die Herstellungskosten, sondern treiben auch die laufenden Betriebskosten permanent in die Höhe, sodass sich viele Bewohner diese trotz Subjektförderung kaum mehr leisten können.



▲ Am Fuße des Schlosses St. Martin wird am Rande des Grazer Grüngürtels das Projekt GREEN CITY WEST errichtet. Das Projekt besteht aus insgesamt 15 Gebäuden, wovon die GWS die drei am westlichsten gelegenen Türme als GREEN CITY WEST umsetzt.

Wie gehen Sie in Zukunft damit um?

JG — Wir sind bereits beim Feinschliff in der Entwicklung eines low-cost-Projekts, um uns bewusst an das untere mögliche Kostenlimit heranzutasten, obwohl nicht wirklich an der Qualität gespart wird. Wir wollen aus dieser Entwicklung für uns ein Know-how zum preiswerten Wohnen generieren.

Das klingt nach Pionierarbeit. Wo war die GWS noch Vorreiter?

JG — Wir haben das erste Passivhaus in der Steiermark gebaut, ein Studentenheim, und auch das erste Eigentumswohnhaus in Passivbauweise. Solche Entwicklungen werden bei uns evaluiert. Heute muss man sagen: Bei den derzeitigen Energiepreisen rechnet sich das nur langfristig. Aus den Erfahrungswerten sind wir beim Super-Niedrigenergiehaus gelandet. Auch Holzbauprojekte haben wir als einer der ersten umgesetzt. Die GWS hat jedoch nicht nur innovative Projekte im Bereich des Neubaus oder der Sanierung sondern ist der Top-Verwalter in der Steiermark. Wir führen als einziges großes gemeinnütziges steirisches Unternehmen das Austria Gütezeichen für Hausverwaltungen der ÖQA. Zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben hält die GWS weitere 103 Qualitäts- und Sicherheitsvorgaben der ÖQA ein, die den Bewohnern ein optimales Objektmanagement bieten.

Gibt es dafür eine Wertschätzung?

JG — Ja, die Kunden spüren das. Nicht umsonst haben wir in der aktuellen Kundenbefragung Traumnoten von 1,4 für den Baubereich und 1,6 für das Objektmanagement bekommen – das hätte ich mir in der Schule gewünscht ... Wir passen laufend unsere Bauprojekte und unsere Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung an die Bedürfnisse unserer Kunden an und optimieren sie. Besonders stolz bin ich natürlich auch auf die zahlreichen Auszeichnungen, die die GWS in den letzten Jahren erhalten hat. Neben der mehrfachen Verleihung des GERAMB-Dankzeichens für Gutes Bauen, Auszeichnungen für den Holzbau, Auszeichnungen für den beispielhaften geförderten Wohnbau sowie Nominierungen für den energy globe styria award und den Klimaschutzpreis, um nur einige zu nennen.

WWW.GWS-WOHNEN.AT



▲ In der Waltendorfer Hauptstraße 107, mit Blick über den Ruckerberg Richtung Schöckl, realisiert die GWS ein weiteres Projekt.