

# Leistbarer Wohnraum

Wohnungen sind in Österreich längst nicht mehr für jeden erschwinglich. Damit Gemeinden ihren Bürgern weiterhin ein attraktives Umfeld bieten können, fordern neue Konzepte zum Umdenken am Wohnungsmarkt auf.

Jeder Mensch wünscht sich ein gemütliches, schönes und sicheres Zuhause zum Wohlfühlen. Dabei ist Wohnraum in Österreich längst nicht mehr für alle leistbar. Oftmals fressen die Miete oder die Kreditrate für das Eigenheim einen großen Teil des Einkommens auf. Fakt ist außerdem: Die Bevölkerung wächst Jahr für Jahr um jeweils knapp ein Prozent, die Schaffung von neuem und vor allem erschwinglichem Wohnraum hinkt aber hinterher. Gerade in Ballungsräumen wie Wien stehen nur wenige Wohnungen leer. Diese Faktoren führen mitunter dazu, dass die Mieten sowie die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser steigen. Seit dem Jahr 2010 ist Wohnraum hierzulande laut Statistik Austria um durchschnittlich 41,3 Prozent teurer geworden. Um erschwingliche Unterkünfte zu schaffen, gibt es unterschiedliche Ansätze. Bewährt haben sich zum Beispiel Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Aber auch frische Ideen helfen dabei, die Wohnraumproblematik einzudämmen. Dafür ist es nötig, den Denkhorizont zu erweitern und sich ein Stück weit vom vorherrschenden Gedanken des Besitztums zu entfernen.

**Pacht statt Grundstückskauf**  
Ein relativ neues, aber erfolgreiches Konzept mit bereits umgesetzten Projekten sieht Folgendes vor: Ein Baurechtsgrundstück wird nicht gekauft, sondern für die Dauer von 99 Jahren gepachtet. Darauf werden ohne öffentliche Mittel und Fördergelder bestens ausgestattete, gut aufgeteilte und erschwingliche Wohnungen gebaut. Die Finanzierung erfolgt durch private Geldge-



ber, die durch den Kauf der Vorsorgewohnungen in eine risikofreie Geldanlage beziehungsweise private Pensionsvorsorge investieren. Die Wohnungen werden vergleichsweise günstig vermietet.

**Wohnungen ab 99.000 Euro**  
Das durchdachte Konzept ermöglicht es, Eigentumswohnungen von 45-50 m<sup>2</sup> für die Investoren unter 99.000 Euro anzubieten. Sie können mit einer prognostizierten Rendite von neun Prozent auf das eingesetzte Kapital mit einem Finanzierungszeitraum von 20 Jahren rechnen und sich somit über ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen bei geringem Risiko freuen. Das Investment kann etwa

als Pensionsvorsorge oder als Sparform für künftige Generationen dienen, Ansparpläne gibt es schon ab 250 Euro im Monat.

Um in Vorsorgewohnungen dieser Art zu investieren, ist kein beziehungsweise nur ein geringes Eigenkapital nötig. Ein Anleger-Schutzbrief garantiert nicht nur Festpreis- und Finanzierungssicherheit, sondern auch Qualität und Sicherheit der Bauausführung. Zusätzlich sind Investoren durch die Mietpoolregelung abgesichert.

**Günstige, transparente Mieten**  
Damit die Kosten für den Mieter überschaubar und transparent bleiben, sind die Betriebskosten im

Mietpreis von 9,90 Euro pro Quadratmeter bewertete Wohnnutzfläche inkludiert. Diese günstige Miete kann aufgrund der überschaubaren Bau- und Planungskosten und dem daraus resultierenden günstigen Preis für die Eigentumswohnungen gewährt werden. Denn eingespart wird beim Wohnungsbau nicht nur durch den Verzicht auf den Grundstückskauf, sondern auch durch eine standardisierte Planung anstelle von teuren Individualprojekten.

**Ökologische Bauweise**  
Auch eine systematisierte Bauweise spart Geld. Um gleichzeitig die Umwelt zu schonen, wird voll ökologisch und nachhaltig gebaut. Zum ausgeklügelten Konzept zählt eine Massivholz-Bauweise mit Holzweichfaserdämmung und Außenputz beziehungsweise mit Außendämmung und hinterlüfteter Holzfassade. Dadurch werden die Gebäude nicht nur im zeitgemäßen Architekturstil, sondern auch unter größtmöglicher Ressourcenschonung und mit Hinblick auf Energieeffizienz erbaut. Durch den Einsatz nachhaltiger Materialien wird somit schon in der Errichtung Energie gespart.

**Nachhaltiger Rohstoff Holz**  
Holz ist ein idealer Rohstoff, weil er langlebig und nachhaltig ist und einen hohen Wohlfühlfaktor innehat. Durch den Bau mit Holz wird außerdem an Wohnfläche dazugewonnen, da das Material sehr gute Wärmedämmeigenschaften besitzt. Zudem ist Holz ein feuchtigkeitsregulierender Baustoff: Feuchtigkeit wird aufgenommen und wieder abgegeben, sollte die Raumluft zu trocken sein. Weitere Vorteile von Holz sind die kurzen Bauzeiten, da wand-

große Bauteile vorgefertigt werden können, sowie die hohe Stabilität durch kreuzweise verleimte Platten. Die eingesetzten Rohstoffe sorgen für ein angenehmes Raum- und Wohnklima, das frei von Schadstoffen ist. So müssen keine ansonsten häufig auftretenden Schwierigkeiten wie Feuchtigkeitsprobleme oder Schimmelbildung befürchtet werden. Auch die Fassade ist nicht umweltbelastend und eine kontrollierte Be- und Entlüftung des Wohnraums nicht notwendig. Wichtiges Detail am Rande ist eine barrierearme Raumplanung, die bei Bedarf adaptiert werden kann.

**Win-win-Situation für alle Beteiligten**  
Das Modell schafft nicht nur nachhaltigen und leistbaren Wohnraum, sondern auch eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Grundstücksbesitzer können langfristig mit ungenutzten Flächen Erlöse erwirtschaften. Der Vorteil dabei: Sie müssen die Liegenschaft dafür nicht verkaufen. Kommunen steigern ihre Attraktivität nachhaltig und machen ihren Standort für Generationen lebenswerter. Investoren und Eigentümer veranlagen in ein wertvolles und nachhaltiges Wohnbauprojekt, das ihnen über Generationen hinweg ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen sichert. Wohnungsmieter profitieren aufgrund des durchdachten Konzepts von erschwinglichen Mietpreisen, müssen aber nicht auf Komfort verzichten. Zur Standardausstattung zählen etwa eine mit E-Geräten eingerichtete Küche, ein Badezimmer, ein Abstellschrank, eine Garderobe und diverse Beleuchtungen. ■

Maria Kapeller

Land & Gemeinde, 1. Ausgabe, September 2017

Blieben Sie in Kontakt:



facebook.com/MediaplanetAUSTRIA



@MediaplanetAUT

Projekt Manager: Can Bektas · Business Developer: Raphael Kindl · Editorial Manager: Buket Akkaya · Layout: Daniel Pufe · Managing Director: Alexandra Folwarski  
Medieninhaber: Mediaplanet GmbH · Bösendorferstraße 4/23 · 1010 Wien · ATU 64759844 · FN 322799f FG Wien · Impressum: <http://sites.mediaplanet.com/de/de-de/mp-impressum>  
Druck: Mediaprint Zeitungsdruckerei Ges.m.b.H. & Co.KG · Kontakt bei Mediaplanet: Tel: +43 1 236 3438 20 E-Mail: [redaktion.at@mediaplanet.com](mailto:redaktion.at@mediaplanet.com)

## All-in beim Wohnungsbau

Geschäftsführer Mario Deuschl MBA und der geschäftsführende Gesellschafter KR Mag. Wolfgang P. Stabauer MBA von Öko-Wohnbau berichten über ihr erfolgreiches all-in99-Konzept für leistbares Wohnen.

SPONSORED



**Warum ist es Ihnen ein Anliegen, im Wohnbau neue Wege zu gehen und leistbaren Wohnraum zu schaffen?**

**Deuschl:** Bauen in Österreich wird immer teurer und teurer. Nicht nur, dass die Lohnkosten jährlich steigen, auch die Kosten der Baumaterialien wachsen jährlich zwischen 3 und 5 Prozent an! Darüber hinaus weisen Baugrundstücke in den städtischen Regionen Steigerungsraten von derzeit bis zu 8 Prozent pro Jahr auf! Das Hauptproblem vieler Gemeinden liegt also darin, dass sich die junge Bevölkerung Wohnungen nicht mehr leisten kann. Wir wollten zeigen, dass es auch ohne För-

dermittel und Steuergelder möglich ist, in Österreich leistbaren Wohnraum zu schaffen! Und das ist uns mit all-in99-Wohnbau gelungen!

**Woher stammt die Idee, Grundstücke nicht zu kaufen, sondern zu pachten?**

**Deuschl:** In vielen europäischen Ländern ist es schon seit Jahrzehnten gängige Praxis, dass Grundstücke nicht mehr gekauft, sondern gepachtet werden. Für uns war es insofern die logische Konsequenz, da die Preise für Wohnraum seit 2010 um 41,3 Prozent (Statistik Austria) gestiegen sind! Wo kann ich als Bauträger also als erstes sparen? Beim Grundstück. Dieses wird nicht gekauft und nicht mit hohen Finanzierungskosten und Gewinnaufschlägen künstlich verteuert - sondern auf 99 Jahre direkt vom Grundstückseigentümer gepachtet. Der Vorteil für einen Wohnungskäufer liegt also da-

rin, dass er den Kaufpreis des Grundstückes „scheibchenweise“ an den Grundstückseigentümer bezahlt. Eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung kostet für einen Investor netto unter EUR 99.000,-. Die Miete all-in - also inkl. eingerichteter Küche, Bad/WC und Vorraum sowie Betriebskosten - liegt bei EUR 9,90/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

**Welchen Hintergrund hat die Entscheidung für eine nachhaltige Holzbauweise?**

**Deuschl:** Holz war schon immer das Beste Baumaterial. Bauen mit Holz ist schnell, einfach und ökonomisch! Unsere Bauweise vereint zeitgemäße Architektur mit Ressourcenschonung und Energieeffizienz, indem sie nachhaltige Materialien einsetzt. So gelingt es uns, 1000 m<sup>2</sup> Wohnfläche binnen 4 Wochen im Rohbau inklusive Dach fertigzustellen. Holz ist schön, fühlt sich gut an und riecht wunderbar. Es

entwickelt ein angenehmes, schadstoffreies Raum- und Wohnklima, die Akustik stimmt und es hält warm. Holz ist auch das umweltfreundlichste Material. Es ist das einzige Baumaterial, das dank Sonnenenergie entsteht und Kohlenstoff speichert - das vermindert den Treibhauseffekt. Holz ist also eine geniale Erfindung der Natur!

**Wem empfehlen Sie all-in-99-Projekte als Zukunftsvorsorge?**

**Stabauer:** All jenen Investoren, die sich eine Pensionsvorsorge aufbauen möchten bzw. mit der Entwicklung ihrer derzeitigen Vorsorge eventuell nicht zu 100 Prozent zufrieden sind. Bei den Vertriebspartnern, welche über die oeko-wohnbau.at betreut werden, wird das Vorsorgewohnungsmodell all-in99 sehr positiv aufgenommen, da der Kaufpreis der Wohnungen rund 20 Pro-

zent unter dem Marktniveau liegt. Der Investor von heute vergleicht den Markt der Angebote sehr genau.

**Wie sind die Reaktionen von Anlegern und Mietern auf die ersten realisierten Projekte?**

**Stabauer:** Die Mieter der all-in-99-Vorsorgewohnungen reagieren auf die Ausstattungsqualität und das angenehme Raumklima sehr positiv. So waren z.B. beim Projekt in Bad Ischl bei der Gleichfeier 100 Prozent der Wohnungen verkauft und auch vermietet (für 21 Wohnungen haben sich binnen 4 Wochen 64 Mietinteressenten beworben). All diese Vorzüge sind überzeugende Verkaufsargumente und werden sowohl von Investoren als auch vom Vertrieb sehr geschätzt. ■



[www.wert-bau.at](http://www.wert-bau.at)