



# KLAGENFURT

## Leistbares Wohnen als Geldanlage

Seit September laufen in Klagenfurt am Wörthersee Morogasse die Bauarbeiten für 56 neue all-in99 Mietwohnungen. Bauträger ist die wert.bau Errichtungsgesellschaft, der Verkauf erfolgt über die ÖKO-Wohnbau, Spezialist für Immobilieninvestments. 32 von 56 Wohnungen sind bereits verkauft, wobei weitere Reservierungen vorliegen. Diese Wohnungen sind nicht nur für Investoren rentable Anlageobjekte, sondern auch ideal für Eigennutzer aufgrund des günstigen Preises. Die ÖKO-Wohnbau Management kann auf eine jahrzehntelange Erfahrung im Bereich der Immobilienveranlagung verweisen. Insgesamt wurde bereits ein Gesamtvolumen von mehr als € 160 Millionen im Markt platziert. Wir haben mit ÖKO-Wohnbau Geschäftsführer Wolfgang Stabauer über das Projekt gesprochen.



Wolfgang P. Stabauer, Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau

**Sind Sie mit den bisherigen Verkaufszahlen zufrieden?**

Ja. Seit Vertriebsstart haben wir bereits zwei Drittel der Wohnungen verkauft. Kein Wunder, denn in Klagenfurt kostet eine Wohnung im Schnitt € 3.162/m<sup>2</sup>, mit all-in99 nur € 2.438/m<sup>2</sup>. Umgelegt auf diese bedeutet dies, dass die Mieten um 27% günstiger sind als der Marktdurchschnitt. Mit all-in99 haben wir ein Modell,

das echt leistbares Wohnen ermöglicht.

**Wie werden diese Preisvorteile erzielt?**

Das all-in99 Konzept beruht auf drei Erfolgsfaktoren: Erstens die 99-jährige Grundstückspacht auf Baurechtsbasis, die den teuren Grundstückserwerb erspart, eine standardisierte Bauweise und ein ökologischer Massivholzbau mit optimalen bauphysikalischen Werten.

**D.h. Anleger kaufen sich eine Wohnung und verdienen anschließend an der Vermietung?**

Solche Vorsorgewohnungen sind eine ideale, langfristige und wertgesicherte Geldanlage. Die prognostizierte Rendite für Investoren auf das eingesetzte Kapital nach 20 Jahren Finanzierung beträgt über 9%. Dazu kommt noch die Eintragung als parifiziertes Wohnungseigentum ins Grundbuch als Sicherheit. Und die Nachfrage

### Was bedeutet all-in99?

- Wertgesichertes Zusatzeinkommen für drei Generationen, also für 99 Jahre.
- Kaufpreis der Wohnung ab € 99.900,- netto.
- Die Mieter zahlen all-in, also inkl. Betriebs- und Heizkosten durchschnittlich € 9,90 pro m<sup>2</sup>



nach Mietwohnungen zu einem leistbaren Preis ist in Klagenfurt latent.

**Muss sich der Käufer um die Vermietung selber kümmern?**

Nein. Damit ist ein ortsansässiger Immobilienmakler beauftragt, der sich um Vermietung und Verwaltung kümmert. Der Investor hat damit keine Mühe. Er braucht auch keine Angst zu haben, dass etwaige Leerstände seine Rendite schmälern, denn durch einen sogenannten Mietenpool wird das Risiko auf alle Wohnungseigentümer solidarisch verteilt.

**Auch die Bauweise unterscheidet sich von herkömmlichen Projekten. Wie effizient ist all-in99 wirklich?**

all-in99 setzt auf eine ökologische Massivholzbauweise, die eine Fülle von Vorteilen mit sich bringt: Bis zu 9% mehr Wohn-

fläche bei gleicher Grundfläche, Holz sorgt für ein gesünderes Raumklima und durch den hohen Vorfertigungsgrad ergeben sich kürzeste Bauzeiten. Im Falle von Klagenfurt werden wir für die Errichtung der beiden Wohnblöcke mit je 28 Wohnungen voraussichtlich nur 1,5 Jahre benötigen. Der wichtigste Vorteil meiner Meinung nach aber ist in Zeiten der Klimaerwärmung, dass die Bauweise ökologisch nachhaltig und ressourcenschonend ist. Das Holz stammt ausschließlich aus heimischen Regionen, ist erneuerbar und verbraucht bei der Herstellung wenig Energie. Zur Dämmung wird ausschließlich biologisch abbaubares Material verwendet. In Klagenfurt werden durch die Verwendung von Holz mehr als 2.000 Tonnen Kohlendioxid aus der Atmosphäre langfristig gebunden und ein-

gespart. Und die verwendete Menge Holz wächst in Österreichs bewirtschafteten Wäldern in nur einer halben Stunde wieder nach.

**Warum haben Sie gerade Klagenfurt als Standort für ein all-in99 Projekt gewählt?**

Die ÖKO-Wohnbau ist schon viele Jahre geschäftlich in Kärnten verankert. Es ist uns eine Herzensangelegenheit, unser bisher größtes all-in99 Projekt hier in Klagenfurt zu verwirklichen. Tatsache aber ist, dass leistbares Wohnen mit all-in99 für viele Gemeinden in Österreich eine echte Chance darstellt, übersteuerten Immobilienpreisen und der damit oftmals verbundenen Abwanderung junger Generationen entgegen zu wirken. Für Anleger ist es eine renditestarke Form der Geldanlage, die ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen für 3 Generationen schafft.



Linz

**ÖKO Wohnbau SAW GmbH**  
Kornstraße 15, 4060 Leonding  
+43 732 944 999  
service@oeko-wohnbau.at

Klagenfurt

St. Veiter Straße 46/2, 9020 Klagenfurt  
+43 463 59 11 96  
service@oeko-wohnbau.at  
[www.oeko-wohnbau.at](http://www.oeko-wohnbau.at)