

Nachhaltigkeit

„Das Holz, das wir bisher für all unsere Gebäude verwendet haben, wächst in Österreich in nur 67 Minuten nach.“

Mario Deuschl
Geschäftsführer, wert.bau

„Die Nachfrage ist da, aber es ist derzeit schwierig, so viele Grundstücke zu bekommen, wie wir gerne hätten.“

Wolfgang Stabauer
Geschäftsführender
Gesellschafter, Ökowohnbau

Redaktion_Valentin Lischka
Fotografie_wert.bau

NACHHALTIG MUSS NICHT TEUER SEIN

Die private Baugesellschaft wert.bau will mit ihrem „all-in99“-Konzept **Wohnen leistbarer machen**. Weil die Grundstücke nicht gekauft, sondern gepachtet werden und die Gebäude aus vorgefertigten, einheitlichen Bauelementen bestehen, sinke die Miete um bis zu 20 Prozent. Nachhaltig sind auch die Gebäude selbst: Die Häuser werden in ökologischer und klimaschonender Massivholzbauweise errichtet.

Als wert.bau-Geschäftsführer Mario Deuschl vor fünf Jahren die Idee für sein jetziges Geschäftsmodell kam, leitete er gerade eine andere Baugesellschaft. „Wir haben hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, jedes Projekt hatte die Zielsetzung, das Vorgängerprojekt zu übertreffen“, sagt er. Das letzte Projekt in Ziegelmassiv, einer Hanffassade, Pelletsheizung in Kombination mit einer PV-Anlage und einem Smart-Living-BUS-System war besonders aufwändig. Die Folgen: Ein Quadratmeterpreis jenseits der 4.000 Euro und mühsamer Vertrieb. „Das war der Moment, in dem ich mir gedacht habe, ich spiele hier nicht mehr mit“, erinnert sich Deuschl, „ich habe mir das Ziel gesetzt, Wohnen wieder leistbar zu machen.“ Das soll mit dem all-in99-Konzept der wert.bau funkti-

onieren. Warum der Name? „Wir pachten das Baugrundstück auf 99 Jahre, die Wohnungen kosten unter 99.000 Euro netto, die Miete inklusive Betriebskosten beträgt 9,9 Euro, Investoren erzielen über einen Finanzierungszeitraum von 20 Jahren eine Rendite von mehr als neun Prozent bezogen auf ihr effektiv eingesetztes Eigenkapital“, erklärt Deuschl.

Niedrige Planungskosten

Etwa 20 Prozent liege der Kaufpreis und somit auch die Miete unter den marktüblichen Preisen. Das funktioniert aufgrund mehrerer Maßnahmen. In den vergangenen Jahren wurden Grundstücke immer teurer – der Kauf machte bei herkömmlichen Projekten einen großen Teil der Kosten aus. „Dadurch,

dass wir das Grundstück nur pachten, sparen wir uns den Grunderwerb“, sagt Deuschl. Ein weiterer Grund für die niedrigeren Kosten ist die Bauweise: Die wert.bau-Gebäude entstehen aus vorgefertigten Holzbauteilen, dadurch sinkt die Bauzeit auf acht bis zehn Monate. Insgesamt gibt es nur drei verschiedene Bautypen, die nach demselben Muster umgesetzt werden. „Bei anderen Bauprojekten liegen die Planungskosten bezogen auf die Bauzeit oft bei bis zu vierzehn Prozent, bei uns sind es jetzt nur mehr fünf bis sechs Prozent“, sagt Deuschl. Das Ergebnis: niedrigere Kosten und eine Win-win-Situation für alle Seiten. Deuschl: „Grundstückseigentümer können Kapital erwirtschaften, ohne ihr Eigentum aufzugeben, Investoren haben ein ideales Vorsorgeobjekt über drei Generationen



und Mieter zahlen deutlich weniger.“ Mittlerweile würden alle neuen Projekte sehr schnell verkauft werden – das war nicht immer so. „Besonders das erste Jahr war schwierig, unser System hat keiner gekannt“, sagt Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer der Öko Wohnbau, die für den Vertrieb verantwortlich ist. „Als ich von dem Plan gehört habe, war ich anfangs sogar selbst dagegen, bis ich dann die ganzen Vorteile erkannt habe“, gibt er zu.

Verwendetes Holz in 67 Minuten nachgewachsen

Ein Vorteil der Bauprojekte ist die nachhaltige Bauweise. Der Bau des Typenhauses „Öko Large“ bindet durch den nachhaltigen Einsatz von 392 Kubikmetern Holz etwa 784 Tonnen Kohlendioxid aus der Atmosphäre. „Holz ist nicht nur ökologisch und wächst nach, es ist auch im Vergleich zu anderen Baustoffen unkompliziert und leicht zu verarbeiten“, sagt Deuschl. Der größte CO₂-Faktor beim Bauen – die Herstellung und Verarbeitung von Zement – fällt größtenteils weg. Die Bauweise mit nachhaltigen Materialien würde „Architektur mit Ressourcenschonung und Energieeffizienz“ vereinen. Tragendes Wandelement ist ein Massivholzkern, der mit Holzweichfaser gedämmt wird. „Diese Materialien sind atmungsaktiv, der Baustoff Holz reguliert den Feuchtigkeitsgrad in den Zimmern und transportiert zu viel Flüssigkeit nach außen“, sagt Deuschl. Zudem regeneriert sich der Werkstoff. Deuschl: „Ich habe mir ausgerechnet, dass das Holz, das wir für all unsere Gebäude verwendet haben, in Österreich in nur 67 Minuten nachwächst.“ Falls die wert.bau-Häuser irgendwann abgerissen werden sollten, seien die verwendeten Materialien zum

Großteil recycelbar. „Im Gegensatz zu vielen Häusern, die in den 50er und 60er Jahren in Österreich gebaut wurden und heute Sondermüll sind“, sagt Stabauer.

Was passiert eigentlich nach Ablauf des Pachtvertrags nach 99 Jahren? Deuschl nennt drei Szenarien: „Eine Möglichkeit ist, einen neuen Vertrag mit allen Beteiligten abzuschließen. Wenn der Grundstückseigentümer lieber verkaufen will, haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit zum Kauf. Wenn er nicht verkaufen will und auch den Pachtvertrag nicht verlängern will, müssen für das Gebäude 25 Prozent des Verkehrswertes als Ablöse gezahlt werden.“

Grundstücke gesucht

In der Gegenwart beschäftigt man sich bei wert.bau freilich hauptsächlich mit anderen Themen. „In Klagenfurt stellen wir gerade eine Immobilie mit zwei Wohnblöcken und insgesamt 56 Wohnungen fertig – dieses Paradeprojekt wollen wir eigentlich im Speckgürtel jeder Landeshauptstadt umsetzen“, sagt Stabauer. Jedes Jahr sollen zwei bis drei Projekte mit insgesamt etwa 100 Wohnungen im Jahr umgesetzt werden. „Die Nachfrage ist da, aber es ist derzeit schwierig, so viele Grundstücke zu bekommen, wie wir gerne hätten“, erklärt Stabauer. Viele größere Gemeinden hätten etwa ausreichend gewidmete Flächen und auch Zuzug, wollen jedoch gar nicht weiterwachsen. Beliebt ist das all-in-99-Modell etwa bei Diözesen oder Stiftungen, aber auch viele private Baugrundbesitzer würden verpachten. „Interessant für uns sind Baurechtsgrundstücke in österreichischen Ballungszentren zu vernünftigen Preisen“, sagt Stabauer. _

