

04.12.2020 | Vertrieb

## Öko-Wohnbau: Neues Projekt mit 95 Vorsorgewohnungen in Villach

Ein neues Vorsorgewohnungsprojekt setzt auf den Standort Villach. 95 Wohnungen sollen bis zum Frühjahr 2023 fertiggestellt werden.



Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer Öko-Wohnbau

© Günter Menzl / FONDS professionell

Die auf den Verkauf von Bauherrenmodellen und Vorsorgewohnungen spezialisierte Öko-Wohnbau hat kürzlich ihr jüngstes Projekt präsentiert: Gemeinsam mit den Unternehmen Wertbau, Nageler Immobilien, Topmiete NSM und Pointinger Bau möchte Öko-Wohnbau-Geschäftsführer Wolfgang Stabauer in Villach das Vorsorgewohnungsprojekt "Novus Via" realisieren. Insgesamt sollen bis zum Frühjahr 2023 vier Gebäude mit 95 Wohnungen in ökologisch nachhaltiger Massivholzbauweise auf einer Grundfläche von 8.296 Quadratmetern an der Friedensstraße/Purtscherstraße errichtet werden. Der Holzanteil soll bei allen Wohnungen bei 80 Prozent liegen, für Stabauer ein klares Statement für nachhaltigen Klima- und Umweltschutz.

In den vergangenen Jahren konnte Öko-Wohnbau bereits 71 Projekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von gut 218 Millionen Euro abwickeln. Wie bei etlichen seiner bisherigen Projekte wird der Öko-Wohnbau-Gründer auch für "Novus Via" den Baugrund nicht kaufen, sondern diesen auf 99 Jahre pachten. Dadurch sollen die Herstellungskosten um bis zu 20 Prozent günstiger sein als bei klassischen Bauvorhaben. "78 von 95 Wohnungen in Novus Via sind durchschnittlich 54 Quadratmeter groß und kosten 122.624 Euro (ohne Tiefgarage), was einem Quadratmeterpreis der bewerteten Nutzfläche von 2.232 Euro entspricht. Mit der Nutzung dieser Website stimmen Sie der Verwendung von Cookies und unserer Datenschutzerklärung zu.

beziehungsweise einer Ersparnis von 25 Prozent gegenüber dem regionalen Markt", erklärt Stabauer. Die durchschnittliche Miete inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten soll bei 9,78 Euro pro Quadratmeter liegen. Das Investitionsvolumen liegt bei 13,8 Millionen Euro brutto.

### **Fremdfinanzierer oder Bar-Käufer**

Investoren, die ohne Fremdkapitaleinsatz eine Wohnung inklusive Tiefgaragenstellplatz erwerben, erzielen bei diesem Projekt nach Angaben der Initiatoren zu Beginn einen jährlichen Mietertrag in Höhe von 3,9 Prozent. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und Rücklagen liegen die Erlöse bei rund 3,5 Prozent. Diese Erträge müssen von den Eigentümern mit ihrem individuellen Einkommensteuersatz versteuert werden.

Wenn die Anleger den Fremdkapitalhebel ziehen, steigt der prognostizierte Gewinn sprunghaft an. Im Falle einer hälftigen Kreditfinanzierung bringt die Vermietung zu Beginn der 20-jährigen Finanzierungsperiode jährlich ein kleines Plus von 0,7 Prozent des effektiv eingesetzten Eigenkapitals ein. Nach der vollständigen Darlehenstilgung soll der Eigenkapitalertrag laut Öko Wohnbau vor Steuern auf etwa 10,7 Prozent pro Jahr steigen. Dabei wurde in der Prognose unterstellt, dass die Miete um 1,85 Prozent pro Jahr steigt ("Mietindexierung").

### **Standort Villach braucht Wohnraum**

Für den Standort Villach spricht die Tatsache, dass die Stadt mit als 60.000 Einwohnern und fast 4.000 Unternehmen eine der erfolgreichste Wirtschaftsmetropole im Süden Österreichs ist. So erklärt der Villacher Bürgermeister Günther Albel bei der Vorstellung des Projekts: "Vor allem durch den Standort des Halbleiterherstellers Infineon wird Wohnraum benötigt. Villach zählt zudem zu einer der am stärksten wachsenden Regionen Österreichs." (gp)