

## INTERVIEW

mit Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

mit **Mario Deuschl**, Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

Thema\_Nachhaltige Immobilieninvestments

Rubrik\_Nachhaltigkeit, Energie, Klima

Ausgabe\_Winter 2020

Interviewtermin\_20.10.2020

Autor\_Daniel Schöppl

### 1. **MD/BP Frage\_**Was bedeutet Nachhaltigkeit in Bezug auf Ihre Immobilien (Bauweise, Heizsysteme, PV-Anlagen, etc.)?

All unsere Projekte sind in der ökologischen Massivholz-Bauweise errichtet. Anstelle der Styropordämmung verwenden wir ausschließlich eine ökologische Holzfaser-Dämmung. Mit dieser Bauweise sparen wir, gegenüber der herkömmlichen Bauweise mit Beton und Ziegel, sehr viel CO<sub>2</sub> bereits in der Errichtung. Durch die vorzugsweise örtliche Fernwärme nutzen wir die vorhandenen Ressourcen. Die zusätzlich am Dach montierte Photovoltaik-Anlage liefert den Strom der Sonne direkt an die Bewohner und stellt somit „sauber Sache“ für Eigentümer, Mieter und den Klimaschutz gleichermaßen dar.

#### **Ab wann klassifizieren Sie eine Immobilie als nachhaltig?**

Der Holzanteil bei wert.bau-Wohnbauten beträgt mehr als 80 Prozent. Obwohl der Naturstoff Holz im Vergleich zu Beton der edlere, hochwertigere und nachhaltigere Baustoff ist, sind die Kosten von Holzmassivhäusern und klassischem Wohnbau über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie vergleichbar. Denn Holz hat viele ökologische Vorteile, die auch wirtschaftlich eine bedeutende Rolle spielen: Natürliche Materialien lassen sich im Gegensatz zu vielen anderen Baustoffen wiederverwenden oder recyceln und müssen nicht kostspielig als Sondermüll entsorgt werden. Das ist für uns nachhaltig.

#### **Wie kann ich als Investor sicherstellen, dass ein Projekt tatsächlich nachhaltig ist?**

Die sicherste Variante ist natürlich mit uns zu bauen. Bei uns führt an der Nachhaltigkeit kein Weg vorbei. Zur Nachhaltigkeit gehört mehr dazu: In dem ich mich mit der Bauweise auseinandersetze. Darüber hinaus spielt es auch eine Rolle woher die Baumaterialien stammen bzw. wie weit die ausführenden Firmen

anreisen müssen. Auch die effektive Bauzeit spielt eine Rolle.

2. **WST Frage\_**Was macht ein Immobilieninvestment nachhaltig? Ist es auch sozial nachhaltig?
3. **WST Frage\_**Gibt es finanzielle Argumente, sich statt eines konventionellen für ein nachhaltiges Investment zu entscheiden?
4. **WST Frage\_**Inwiefern sind nachhaltige Immobilieninvestments eine Nische? Ist das ein Zukunftsmarkt? Werden nachhaltige Investments in absehbarer Zeit zum Standard, nachdem der Trend bei Gebäuden auch Richtung nachhaltiger Bauweisen geht?

5. **MD Frage\_**Sie versprechen nachhaltige Immobilien zu leistbaren Wohnpreisen. Was sind leistbare Wohnpreise?

Die Investoren können die Wohnungen um rund 20 Prozent günstiger erwerben, weil die hohen Kosten für den Grundstückskauf entfallen. Darüber hinaus konnten wir die Planungskosten von 12 bis 14 Prozent bei einer Individualplanung auf 5 bis 6 Prozent, auf Grund der Standardisierung der Planung reduzieren. Ein weiterer wichtiger Aspekt der zu leistbaren Wohnpreisen führt, ist die Vorfertigung sämtlicher Massivholzbauteile und damit verbunden die Verkürzung der effektiven Bauzeit vom Spatenstich bis zur Übergabe der Wohnung um rund 50 Prozent.

Da die Errichtungskosten mit dem all-in99-Konzept deutlich günstiger als im klassisch finanzierten Wohnbau sind, können die Wohnungen sogar mit einer Einbauküche und voll ausgestatteten Sanitäranlagen monatlich um rund 2 Euro pro Quadratmeter günstiger vermietet werden als im frei finanzierten Wohnungsmarkt. Das bedeutet, dass wir mithilfe des Baurechts echten leistbaren Wohnraum schaffen. Davon profitieren auch die Mieter und die Kommunen, in denen Not an günstigen Wohnungen herrscht.

6. **MD Frage\_**Anstatt Grundstücke zu kaufen, pachten Sie diese – Welche Vorteile bringt das für die Investoren, die Mieter und für Sie? Welche Nachteile? Was passiert nach Ablauf des Pachtvertrags? Ein kluges Konzept schafft viele Gewinner!

Wir bieten als unabhängiger Bauträger mit unserem „all-in99“-Konzept ein Wohnbaumodell an, das allen Beteiligten klare Vorteile bringt.

- Die Grundstückseigentümer erhalten für die Verpachtung ihrer ungenutzten Flächen einen Baurechtszins in Höhe von 3 bis 3,5 Prozent pro Jahr. Das ist ein sicheres und praktisch arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Trotzdem kann der Eigentümer noch über das Grundstück verfügen, wenn er es belehnen, verkaufen, verschenken oder vererben will. Bei Vertragsende geht das Gebäude gegen Bezahlung einer Entschädigung ins Eigentum des Grundstückseigentümers

über.

- Das Pachten der Grundstücke verringert die Gestehungskosten der Wohnhäuser um bis zu 25 Prozent. Das ist für die Käufer und für die Mieter ein großes Plus.
- Denn durch das Baurecht können die Wohnungen im Vergleich zu den ortsüblichen Mieten um bis zu zwei Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche günstiger vermietet werden, obwohl sie modern, ökologisch und überdurchschnittlich gut ausgestattet sind. Alle Wohnungen werden mit einer Küche, einem Badezimmer, einer Garderobe und mit einer kompletten Beleuchtung an die Mieter übergeben.
- Die Gemeinden profitieren davon, dass ohne kommunale oder landespolitische Förderungen leistbarer Wohnraum geschaffen wird und ihre Region lebenswert macht.
- Das wertbau-Konzept wird mit hochwertigem Massivholz umgesetzt, das die Umwelt schont. Holz ist ein natürlicher Baustoff, der Kohlendioxid bindet und am Ende des Lebenszyklus bei der Wiederverwendung im Recycling im Vergleich zu anderen Baustoffen keine Probleme macht.
- Die Bauvorhaben werden über private Investoren, die Eigentumswohnungen erwerben, finanziert. Durch die relativ günstigen Gestehungskosten erzielen sie aus der Vermietung einen überdurchschnittlich hohen Ertrag, der teilweise steuerlich begünstigt ist, weil der Baurechtszins und allfällige Finanzierungszinsen in Abzug gebracht werden. Die Eigentümer können von einer lückenlosen Vermietung ausgehen, weil die Wohnungsnachfrage aufgrund der günstigen Miete konstant hoch ist.

**7. WST Frage\_**Was spricht für die Investitionsarten, die Sie anbieten? Für wen ist welches Ihrer Modelle interessant? Wie ist der Ablauf, wenn ich bei Ihnen investieren will?

**8. MD/WST Frage\_**Wie sind Sie zu der Arbeit in diesem Bereich gekommen? Machen Sie das aus persönlicher Überzeugung? Seit wann machen Sie das?

Mein Herz schlägt schon seit fast 30 Jahren für die Immobilie! Erste Schritte in der Projektentwicklung habe ich bereits 2000 gemacht. In meiner langjährigen Tätigkeit in der Immobilienbranche ging es immer darum, dass neue Projekte das Vorgängerprojekt überbieten. Der Anspruch war: noch exklusiver, noch innovativer, noch außergewöhnlicher! Dementsprechend stark sind die Kaufpreise der Wohnungen gestiegen.

Eines Tages kam allerdings die Erkenntnis, dass dieses Streben nach exklusiver Ausstattung nur für eine überschaubare Zielgruppe, die sich Luxus leisten kann und will, geeignet ist. Abgesehen davon werden

solche Projekte an den Bedürfnissen des Gesamtmarkts vorbeigeplant. Denn Wohnungen mit allen erdenklichen Raffinessen sind für die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung schlichtweg unerschwinglich.

Damit fiel 2015 der Startschuss für die Entwicklung des völlig neuen all-in99-Konzeptes, das nachhaltiges und leistbares Wohnen in den Mittelpunkt rückt. Die Besonderheit von all-in99-Vorsorgewohnungen liegt in der Massivholz-Bauweise in Kombination mit dem Baurecht, das viele Vorteile bietet, wie wir hier schon angesprochen haben bzw. auf unserer Homepage zum Nachlesen sind.

Mit dem Thema Holz haben wir frühzeitig den Trend zu Nachhaltigkeit, Ökologie und Rückkehr zur Natur erkannt und dafür ein 360-Grad-Konzept für den mehrstöckigen Wohnbau entwickelt, das sich mittlerweile vielfach bewährt hat. Damit stellt all-in99 eine sinnvolle und zukunftsweisende Investition für Grundstückseigentümer, Gemeinden, Anleger und Mieter gleichermaßen dar.

Worüber andere erst nachdenken, setzen wir bereits erfolgreich in die Tat um:

Wir machen Wohnen leistbar!

9. **WST Frage\_**Sie schreiben auf Ihrer Website, dass Sie auf absolute Transparenz achten. Wie setzen Sie das in der Praxis um? In welchen Bereichen ist man da transparent?