

Mit Modulbauweise wie hier beim Projekt von Landzinshaus in Wr. Neustadt sind bis zu 95 Prozent Vorfertigungsgrad möglich.



Wie Wohnen leistbar wird

Wie kann man bei hohen Bau- und Grundstückskosten leistbaren Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung schaffen? Mit mehr Vorfertigung, mehr Anreizen für Besitzer von leeren Wohnungen und mehr Kooperation zwischen Investoren und gefördertem Wohnbau. | VON ROBERT WIEDERSICH

Als „Matador für Große“ bezeichnete Bauunternehmer und Start-up-Investor Hans Peter Haselsteiner das Baukastensystem, mit dem die Landzinshaus-Gruppe explodierenden Baukosten den Kampf ansagt. Das 2018 von Haselsteiner mitgegründete Unternehmen setzt auf einen möglichst hohen Vorfertigungsgrad und Standardisierung. Auf der Baustelle sieht das dann tatsächlich ein bisschen so aus wie Matador oder Lego für Riesen. Mit großen Autokränen werden die Module vom Lkw abgeladen und am Grundstück übereinandergestapelt. So wurde z. B. im März in Wiener Neustadt binnen 24 Stunden ein Gebäude mit 750 Quadratmetern Fläche und 10 Wohnungen aufgestellt. Der Vorfertigungsgrad der Module kann bis zu 95 Prozent betragen. Eine kleine Wohnung passt in ein Modul und kann fast komplett im Werk vorproduziert werden. „Die größten Module messen 4,8 mal zwölf

Meter. Da ist alles drinnen, vom Bodenbelag bis zur Lampe“, sagen die Managing Partner Dominik Paul und Rafael Lughammer. Gemeinsam mit zwei anderen Partnern haben sie zum Jahresanfang die Landzinshaus-Gruppe (LZH Group) im Rahmen eines Management-Buy-outs von der Haselsteiner-Familien-Privatstiftung übernommen.

Das Unternehmen hat kein eigenes Werk, sondern arbeitet mit vier Produktionspartnern zusammen. Dabei kommen unterschiedliche Bauweisen zur Anwendung. Gemein haben sie alle den hohen Vorfertigungsgrad ab Werk, unabhängig von Witterung, Jahreszeit oder Mitarbeitermangel am Bau.

Abstellbox statt Keller

Standardisierte Vorfertigung gilt unter Experten als entscheidender Faktor, um Bauen schneller und günstiger zu machen. So arbeitet das deutsch-öster-

reichische Start-up Gropypus an einer vollautomatischen Fertigung. Roboter sollen dort Wandelemente in nur 17 Minuten herstellen können.

Doch zurück zur LZH Group: „Wir schaffen derzeit Baukosten zwischen 2.500 und 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Darin enthalten sind aber schon Bad, Küche und Außenanlagen“, so Paul. Seit seiner Gründung hat das Unternehmen rund 200 Wohneinheiten gebaut, 500 sind aktuell in Planung oder Bau. Heuer sollen noch 130 Einheiten fertig werden. Gebaut werden Wohnungen, Maisonettes und Doppelhaushälften. Dabei konzentriert man sich ausschließlich auf die Speckgürtel der heimischen Großstädte. „Wir bauen nur dort, wo es uns auch braucht, sprich in schnell wachsenden Gemeinden ab 2.000 Einwohnern mit einem Bedarf an Mietwohnungen. Der nächste Bahnhof sollte nur drei bis fünf Kilometer

entfernt sein“, sagt Lughammer und ergänzt: „Mit jedem neuen Projekt wird die Umsetzung effizienter. Wir verwenden standardisierte Grundrisse zwischen 36 und 115 Quadratmetern. Die durchschnittliche Wohnung ist rund 60 Quadratmeter groß.“ Wie groß die Wohnungen werden, hängt auch von der Zielgruppe ab. Mal liegt der Schwerpunkt auf jungen Familien, die einen Ersatz für das nicht mehr leistbare Eigenheim suchen, mal auf Senioren, die in eine kleinere Wohnung übersiedeln wollen.

Auf Keller verzichtet man. „Wenn externer Stauraum benötigt wird, planen wir Abstellboxen in den Gärten oder Einlagerungsräume ein, die zusätzlich angemietet werden können“, erklärt Lughammer. Noch effizienter könnte man bauen, wenn Gemeinden nicht auf der hohen Zahl an Pflichtstellplätzen bestehen würden: „Sie werden von vielen Bewohnern nicht mehr benötigt. Wir bemühen uns daher um Alternativen wie Carsharing oder kostenlose Öffi-Tickets für die Mieter.“

Niedrigere Baukosten, niedrigere Miete

Die niedrigeren Baukosten gibt man in Form von günstigeren Mieten als in vergleichbaren frei finanzierten Neubauten weiter. „Wir liegen über alle Projekte bei einer Nettomiete von 8,50 bis elf Euro pro Quadratmeter, die Betriebskosten betragen zwischen 1,40 und 1,70 Euro, für die Heizung kommen noch 30 bis 50 Cent dazu. Für eine Dreizimmerwohnung mit 65 Quadratmetern kann man mit einer Gesamtbelastung von 750 Euro rechnen“, so Paul. Geheizt wird in der Regel mit einer Luftwärmepumpe.



Binnen 24 Stunden wurden die Elemente beim Landzinshaus-Projekt in Wiener Neustadt vom Lkw auf die Baustelle gehoben und ein Gebäude mit 10 Wohnungen errichtet.

„Leistbare Mieten sind stark nachgefragt. Daher haben wir de facto keinen Leerstand. Wir vermieten fast überall noch vor Fertigstellung vom Plan weg. Für Wiedervermietungen gibt es Wartelisten“, freut sich Lughammer.

Das Besondere am Landzinshaus-Modell: Es kommt ohne öffentliche

Förderungen aus. Finanziert werden die Projekte ausschließlich von privaten Investoren, die die Wohnungen langfristig im Bestand halten und vermieten. Sie kaufen das Grundstück an, auf dem die LZH Group für sie dann Anlagen zwischen zehn und bis zu 70 Wohnungen umsetzt. „Unsere kleinsten Projekte

Fotos: LZH/Martin Hörmändinger



DF. KOCH
Traumrealitäten

Kroatien

SCHNÄPPCHEN - KRK bewilligte BEACHBAR mit 11.000 m² Traumgrundstück. 1. Reihe am kristallklaren Meer ohne Nachbarn. Nur 5 Autostunden von Wien, 10 Minuten zum Airport. Bestes Investment. Obj. 132/08949



DF. KOCH
Traumrealitäten

Klosterneuburg

Nachhaltige, **BELAGSFERTIGE NIEDRIGENERGIEVILLA D** mit sparsamer WÄRMEPUMPE und herrlichem FERNBLICK wartet auf Ihre geschmackvolle Fertigstellung. 11 Min. von Wien, 32 Min. vom Airport. HWB 48,50 fGEE 1,03 Obj. 132/08931



DF. KOCH
Traumrealitäten

Sievering

Entzückendes intimes **3-Zimmer Haus** + sep. Saunahaus mit Dusche und WC und 1 Gartenhaus, absolut ruhig, erhöht, uneinsehbar und verkehrsgünstig, mit bester Infrastruktur. Ausbaubar auf 7 Zimmer+3 Bäder HWB 57,39 Obj. 132/08936



DF. KOCH
Traumrealitäten

Split

Ruhige geschützte Waterfrontvilla mit InfinityPool, 4 SZ, Whirlpool & Sauna am Dach in 1. Meereslinie in idyllischer Bucht, 5 Min. zum Airport. Verwirklichen Sie Ihre Urlaubsträume 1,25 h von Wien! Obj. 132/08748 +weitere LUKRATIVE GELDANLAGEN

Dr. Koch Traumrealitäten: Tel.: +43 (0)1 479 15 58 • E-Mail: kochreal@kochreal.at • www.kochreal.at

starten bei Investitionskosten von zwei Millionen Euro. Die Größten gehen bis zu 25 Millionen Euro. Die Renditen für unsere Investoren liegen aktuell im Neubau zwischen 3,6 und vier Prozent“, sagt Paul. Darunter ist auch die Haselsteiner-Privatstiftung, die nach dem Verkauf der Anteile an der LZH Group weiterhin als Käufer der fertigen Immobilienprojekte aktiv ist.

Weniger Leerstand, stabile Rendite

Dass leistbares Wohnen auch aus Investorsicht durchaus interessant sein kann, hat die Wiener Städtische schon vor vielen Jahren erkannt. Insgesamt verfügt die Versicherung zurzeit über rund 2.700 leistbare Wohnungen und baut derzeit an weiteren, vor allem im Wiener Nordbahnviertel und in der Seestadt Aspern.

Warum sich ein Mietpreis, der unter dem Preisniveau des frei finanzierten

Marktmietzinses liegt, langfristig rechnet? „Die Rendite mag möglicherweise nicht sofort oder in kurzer Zeit so hoch sein wie bei anderen Projekten, langfristig gesehen können wir mit leistbarem Wohnraum jedoch eine stabile Rendite erzielen, die unseren Kundinnen und Kunden zugutekommt. Nach unseren Erfahrungen tragen die bei leistbaren Wohnbauprojekten vergleichsweise längere Mietdauer und die damit geringeren Kosten für die Wiedervermietung nicht



Christine Dornaus, Vorsitzende der Wiener Städtischen: „Können mit leistbarem Wohnraum langfristig eine stabile Rendite erzielen.“

unwesentlich zur Verbesserung der Renditen bei“, betont Wiener-Städtische-Vorständin Christine Dornaus.

Um leistbares Wohnen zu ermöglichen, muss man aber nicht immer selbst Wohnungen bauen. Die Versicherung vergibt auch Baurechte auf ihren Grundstücken. Dabei bleibt sie als Baurechtsgeber Eigentümer des Grundstücks und erhält dafür einen Baurechtszins vom Baurechtsnehmer, der darauf bauen darf. Im Fall der Wiener Städtischen sind das gemeinnützige Wohnbauträger, die dort geförderte Mietwohnungen errichten. „Dabei handelt es sich um die in der Bandbreite des leistbaren Wohnens günstigsten Mieten“, so Dornaus.

Mehr Anreize für private Vermieter

Während große Investoren wie Versicherungen an einer möglichst langfristigen, unbefristeten Vermietung interessiert sind, schrecken kleine Wohnungsbesitzer oft davor zurück. Was mache ich, wenn mein Mieter nicht zahlt und nicht auszieht? Was, wenn ein Mietnomade meine Wohnung devastiert? Dazu kommt das nicht gerade leicht verständliche Mietrecht.

Die Folge: Viele Eigentümer lassen ihre Wohnung lieber leer stehen. Vor allem die Bundesländer in Westösterreich reagieren darauf mit Leerstandsabgaben. Statt Strafen setzen manche Länder aber auch auf positive Anreize, um leer stehende Wohnungen zu mobilisieren. Dass diese funktionieren, beweist die Initiative „Sicher vermieten“ in Vorarlberg schon seit mehreren Jahren.

Hier übernehmen das Land, die landeseigene Wohnbaugesellschaft Vogewosi und die Vorarlberger Eigentümervereinigung für private Wohnungsbesitzer die Risiken und den Aufwand der (befristeten) Vermietung. Sie kümmern sich um Mietersuche, Mietvertragserstellung, Mietverwaltung und die garantierte Zahlung von Miete und Betriebskosten. Außerdem sichern sie den Eigentümer gegen Mietnomaden und Räumungskosten ab. Wird die Wohnung übermäßig abgenutzt und ist deshalb renovierungsbedürftig, werden Kosten und Organisation der Arbeiten übernommen.

Dafür akzeptiert der Eigentümer eine gedeckelte Miete. Mit 8,03 Euro pro Quadratmeter in Gemeinden ab 10.000

Wohnturm Schneewittchen im Wiener Nordbahnviertel. Eigentümer Wiener Städtische vermietet derzeit 2.700 leistbare Wohnungen.



Einwohnern oder 7,14 Euro in Orten unter 10.000 Einwohnern liegt sie deutlich unter der Vorarlberger Marktmiete. Andererseits: Lässt man die Wohnung leer stehen, zahlt man laufend Betriebskosten. Seit 2024 droht in Vorarlberger Gemeinden darüber hinaus eine Leerstandsabgabe.

Bisher wurden über die Initiative „Sicher vermieten“ laut Land Vorarlberg 214 Wohnungen und 26 Wohnhäuser vermietet. Tirol hat das Modell im Vorjahr in ähnlicher Form übernommen. Hier ist der Mietzins nach der Lage der Gemeinden gestaffelt. Für eine Wohnung mit 75 Quadratmetern ist je nach Region ein Höchstmietzins zwischen 600 und 800 Euro zuzüglich Betriebs- und Heizkosten zu zahlen.

Investieren in geförderten Wohnbau

Ein Erfolgsbeispiel, wie private Eigentümer und öffentliche Hand gemeinsam leistbaren Wohnraum schaffen können, ist auch das Bauherrenmodell. Seit den 1980er-Jahren flossen so mehrere Milli-



So wird die Fertigung beim deutsch-österreichischen Wohnbau-Start-up Gropiplus aussehen: Roboter sollen die Wandelemente vollautomatisch binnen 17 Minuten im Werk vorfertigen.

arden Euro in die Sanierung und den Neubau von geförderten Wohnungen. Neben den privaten Investoren unterstützen die jeweiligen Bundesländer die Projekte mit Fördermitteln, und die Finanz gewährt Steuerzuckerl in Form einer beschleunigten Abschreibung. Dafür begnügen sich die Anleger – meist in

den ersten 15 Jahren – mit einer stark reduzierten Miete. Erst nach Rückzahlung der Fördermittel darf zum Marktpreis vermietet werden. Das Bauherrenmodell spielt wegen der von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen Förderungen vor allem in Wien, der Steiermark und Oberösterreich eine wichtige Rolle.

Foto: Gropiplus

Sicher und erfolgreich vermieten



Das GEWINN-Immobilienseminar

- Vermieten in der Praxis mit vielen Beispielen
- Mietrecht: alle Antworten zu Miethöhe und Befristung
- Welchen Mietzins Sie wo verlangen dürfen
- Welche Betriebskosten Sie verrechnen dürfen

- Wie Sie sich vor Mietausfällen und Leerstand schützen
- Wie Sie rasch und günstig neue Mieter finden
- Reparaturen: Was zahlt der Mieter, was der Vermieter?
- Kündigung: warum und wann ein Mietvertrag enden darf

Zeit: Samstag, 8. Juni, 10–18 Uhr

Fotos: MKR Rechtsanwälte GmbH & Co. KG/Marina Siebenhandl



Mag. Daniel Richter,
Rechtsanwalt und
Immobilien-
rechtsexperte



Foto: Peter Schmitt

Mag. Robert Wiedersich,
GEWINN-
Chefredakteur
und Leiter des
Immobilien-
ressorts



Foto: ZÖDI Immobilien GmbH

Mag. Paul Zödi,
Immobilieninvestor
und konzessionierter
Immobilientreuhänder

Teilnahmegebühr [exkl. 20 % MwSt.]: € 449,-, Vorteilspreis für GEWINN-Abonnenten: € 399,-
Ort: Arcotel Wimberger, Neubaugürtel 34, 1070 Wien

Die Teilnahmegebühr schließt ein: Mittagessen, Kaffee und Unterlagen.
Begrenzte Teilnehmerzahl!

ANMELDUNG und nähere Infos:

Aboservice, Sylvia Perl, Stiftgasse 31, 1071 Wien, Tel. 01 52124-44,

E-Mail: s.perl@gewinn.com oder direkt auf gewinn.com/veranstaltungen

