



„MIT EINEM SPARBUCH KANN ICH MIR INS KNIE SCHIESSEN“

Es waren einmal ein gelernter Bäcker, ein Vertreter von Friseurzubehör und ein EDV-Verkäufer. Trotzdem bringen sie zusammen mehr als 85 Jahre Erfahrung im Immobilieninvestment mit. Dieses Triumvirat kennt den Markt wie ihre Westentasche und transportiert mit der Öko Wohnbau mittlerweile 164 Millionen Investitionsvolumen. Etabliert hat man sich vor allem als Anbieter von sogenannten Bauherrenmodellen.

„Wir sind drei Eigentümer und alle aus fremden Berufen in die Branche reingewachsen. Herbert Nachgarbauer hat vor 35 Jahren noch Friseurzubehör verkauft, Mario Deuschl ist eigentlich EDV-Verkäufer und ich bin gelernter Bäcker und Konditor. Aber wir alle lieben Immobilien und bringen mittlerweile zusammen mehrere Jahrzehnte Markterfahrung mit“, sagt Wolfgang Stabauer, einer der drei geschäftsführenden Gesellschafter. Bei der Öko Wohnbau gehe es darum, Investments so gut wie möglich zu streuen, also auf unterschiedliche Objekte zu verteilen sowie steuer- und förderungstechnisch das Beste herauszuholen. Das sei die einzig sichere Option zu sparen, so Stabauer, denn „einer Immobilie ist es egal, was der Markt und die Börse machen. Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen wie Essen, Trinken und deshalb ist das Immobilieninvestment immer in Mode. Bei einem Sparbuch kann man sich – metaphorisch gesprochen – ins eigene Knie schießen, dafür bekommt man keine Zinsen und somit keine Rendite mehr.“

RENAISSANCE DES BAUHERRENMODELLS

Erfolgreich wurde Öko Wohnbau mit einer speziellen Form des Immobilieninvestments, dem Bauherrenmodell. Das ist eine Investition in eine Immobilie, an der man sich beteiligt, in Schritten investiert und Förderungen lukriert. Im Unterschied zu klassischen Bauherrenmodellen positioniert sich Öko Wohnbau in Nischen, vor allem bei Senioren und Studenten. Die Nachfrage sei bei klar definierten Zielgrup-

pen deutlich höher als bei herkömmlichen Wohnungen. „Solche Wohnformen haben enormes Zukunftspotential. Beide Systeme - Senioren- und Studentenwohnungen – kann man ideal mit Bauherrenmodellen abdecken und gleichzeitig bestehende, innerstädtische Altsubstanzen sanieren und erhalten.“ Hinzu kommt, etwa bei den Senioren, ein sozialer Aspekt. Laut einer vom Linzer Meinungsforschungsinstitut market durchgeführten repräsentativen Studie haben zwei Drittel der befragten Österreicher Angst vor Einsamkeit, die Hälfte der 60- bis 69-Jährigen befürchtet, im Alter zu wenige Freunde zu haben. Beim „Betreuten Wohnen“ können Senioren ihren Lebensabend in Gemeinschaft verbringen. „Es geht dabei um Sicherheit, Geselligkeit, Schutz vor Vereinsamung und Hilfe bei Demenzerkrankungen.“

Bei den Bauherrenmodellen für Studenten gibt es einen Mieter, der sich auf mindestens 20 Jahre mit einem unkündbaren indexierten Mietvertrag bindet. Dieser vermietet an die einzelnen Studenten weiter, die ein besonderes Service genießen. „Studenten wollen ordentliche Lern- und Studierräume, Partyräume, WLAN, eine Sauna und ein Fitnesscenter haben. Studenten muss was geboten werden.“ Auf dem mehr als 7.000 Quadratmeter großen Areal zwischen der Moserhofgasse und der Sandgasse in Graz etwa, direkt gegenüber der Technischen Universität, entsteht eine solche Studentenliegenschaft. Insgesamt können bis zu 220 Studierende in 60 Wohnmodulen leben und studieren. Ein Wohnmodul besteht aus zwei bis fünf kleinen Wohneinheiten, zudem beherbergt das Objekt einen kleinen Greißler, ein Café, eine Grillstation und Begegnungszonen. „Es sind sechs Häuser, die wie ein Atrium verbunden sind, so entsteht dazwischen ein eigener, kleiner Dorfplatz.“ Gebaut wird in Holz, weil „es sehr viel Qualität mitbringt. Es ist sauber, schon die Umwelt enorm und man reduziert die Bauzeit um bis zu einem Viertel. Zudem ist es atmungsaktiv, hat beim Bauen keine Feuchtigkeit und ist natürlich vom CO2-Wert her viel besser.“ Das ist einer der großen Erfolgsfaktoren von Öko Wohnbau, die das klassische Bauherrenmodell in eine – laut eigenen Angaben – Renaissance geführt haben. „Diese unterschiedlichen Modelle haben wir in den Markt gebracht. Darüber hinaus arbeiten wir schnell und haben kurze Entscheidungswege. Das macht unseren Erfolg aus.“ Kooperiert wird dabei häufig mit anderen Größen der Immobilienbranche, etwa mit der **Silver Living GmbH** oder der Wert Secure.

GRAZER WAHLHEIMAT

Ein zweites und drittes Standbein der Öko Wohnbau sind die all-in-99-Vorsorgewohnungen und die 3-Jahres-Immoprojekte. Die Vorsorgewohnungen sollen Einsparungsmöglichkeiten gewährleisten. Anstatt eines Grundstückserwerbs pachtet man es auf 99 Jahre. Der Vorteil? Die Investoren erwerben eine parifizierte Eigentumswohnung (das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer wird bestimmt) und erhalten damit eine langfristig sichere Rendite, unterschiedlich je nach Finanzierungsmodell. Für die Wohnungsmieter entsteht so leistbarer Wohnraum, der aufgrund einer ökologischen Massivholzbauweise ein gesundes Wohnerlebnis bietet. Nach den 99 Jahren gebe es drei Szenarien: Verlängerung des Baurechts, der Baurechtsgeber verkauft an die Baurechtsnehmer oder der Wert der Immobilie wird geschätzt – und mit Zahlung einer bereits bei Vertragsabschluss fixierten Quote geht das Eigentum der Wohnungen an den Baurechtsgeber über. Bei den 3-Jahres-Immoprojekten erwirbt ein Investor Anteile bei einer Projektgesellschaft. Diese Gesellschaft besitzt ein Alt-Wiener-Zinshaus (teilweise auch Neubau), das innerhalb von drei Jahren generalsaniert, vermietet und verkauft wird. Der Investor bekommt nach drei Jahren eine vorab garantierte Abschöpfung von 118 Prozent für sein hundertprozentiges Investment. Diese Konzepte scheinen aufzugehen: Neben mehr als 160 Millionen Investitionsvolumen in den letzten fünf Jahren hat man sich 87 Vertriebspartner aufgebaut, mehr als 1.000 Wohneinheiten vermittelt und rund 580 Investoren zufriedengestellt. Obwohl man eine oberösterreichische Firma ist, hat man 85 Prozent der Kunden außerhalb Oberösterreichs. Besonders beliebt für die Öko Wohnbauprojekte ist dabei Graz, denn „die Steiermark hat ein Förderungssystem für Bauherrenmodelle, das in Österreich seinesgleichen sucht. Die Politik in der Steiermark hat erkannt, dass sie Unternehmen wie unseres forcieren müssen.“



Im Unterschied zu klassischen Bauherrenmodellen positioniert sich Öko Wohnbau in Nischen, vor allem bei Senioren und Studenten.

WOLFGANG STABAUER

Geschäftsführender Gesellschafter, Öko Wohnbau
