

## „Es ist eine Illusion zu glauben, Immobilienpreise gingen nur bergauf“

Hans Peter Haselsteiner erklärt, warum er in Häuser auf dem Land investiert und für eine CO<sub>2</sub>-Steuer ist

In Mitterndorf an der Fischa im Bezirk Baden herrschte vergangene Woche reges Treiben: Politiker, Medienleute und Experten waren angereist, um das erste „Landzinshaus“ zu eröffnen. Mitten im Trubel: der Bauindustrielle Hans Peter Haselsteiner. Der erfolgreiche Unternehmenslenker (Strabag, Westbahn) ist auch Mehrheitseigentümer des Immobilienentwicklers Landzinshaus und des Bautechnologie-Anbieters Lukas Lang, die dort gemeinsam einen Gebäudekomplex mit elf Wohneinheiten zur Miete errichteten. Das Besondere daran: Die Häuser wurden mit einem Baukastensystem aus Holz gebaut. In den nächsten Jahren will Landzinshaus weitere 100 Standorte in ganz Österreich in ländlichen Gemeinden eröffnen.

**KURIER: Herr Haselsteiner, Sie sind gerade in der TV-Show „Zwei Minuten, zwei Millionen“ zu sehen. Dort investieren Sie in Start-ups. Was hat Sie bewegt, nun in den Wohnbau einzusteigen?**

**Hans Peter Haselsteiner:** Auch Lukas Lang ist ein Start-up, wenn auch kein ganz junges mehr. Die Idee ist ein Baukastensystem aus Holz, ähnlich wie bei Matador. Es gibt mehr als 500 Bauteile, die auf der Baustelle miteinander verbunden werden können. Dazu braucht man keine schweren Geräte, sondern es genügt einfaches Hebezeug. Dieselben Teile können auch abgebaut und woanders wieder aufgebaut werden. Die Motivation war, dass Bauen industrieller werden muss. Damit werden die Kosten entsprechend sinken.

**Wie viel Prozent sind die Baukosten geringer?**

Wir liegen rund zehn Prozent unter jedem Konkurrenzprodukt. Die Qualität ist aber deutlich höher.

Außerdem ist der CO<sub>2</sub>-Abdruck um 50 Prozent geringer als im Betonbau. Sobald CO<sub>2</sub> einen Preis hat, ist Lukas Lang ein unschlagbares System.

**Wie groß soll das Unternehmen werden? Wird es jemals dem lange von Ihnen geführten Baukonzern Strabag Konkurrenz machen können?**

Es wird für beide Platz genug sein. Lukas Lang soll jedenfalls so groß wie möglich werden. Zugegeben, das Baukastensystem ist eine Frage der Menge. Die große Nachfrage wird daher in Ländern liegen, wo es viel Holz gibt und die Nachfrage nach leistbarem Wohnen hoch ist. Insofern sind wir ein potenzieller Mitbewerber für Containerbauten.

**Das bedeutet, die Expansion in andere Länder wäre das Ziel für die nächsten Jahre?**

Das System muss sich nun bewähren. Wir haben schon sehr viele Fortschritte gemacht. Wir haben beispielsweise die Anzahl der Bauteile verringert. Wir sind ein Niedrigstenergiehaus. Nun wollen wir ein Aktivhaus werden und mehr Energie gewinnen als wir verbrauchen. Auf diesem Feld wollen wir noch weiter experimentieren. Diese Überlegungen sind wichtig für Lukas Lang und auch von der Ökonomie her wesentlich.

**Schreibt Lukas Lang Gewinne?**

Wenn man alle Vorkosten mitrechnet, dann sind wir noch weit weg vom Break-even. Wenn man das einzelne Projekt betrachtet, dann erzielen wir bescheidene Gewinne.

**Sie investieren derzeit auch sehr viel in den Immobilienentwickler Landzinshaus. Es sind**

**viele neue Projekte in Niederösterreich, Burgenland und Oberösterreich geplant. Was ist daran so attraktiv?**

Menschen wohnen gerne auf dem Land. Dieser Trend ist schon seit Jahrzehnten erkennbar. Früher war es ein wenig leichter, weil die Grundpreise bescheidener waren. Das ist vorbei, weil auch die Grundpreise auf dem Land sehr hoch geworden sind. Für uns sind daher sowohl Miet-, Anlage- und Eigentumsprojekte von großem Interesse.

**Die Landzinshäuser werden an Investoren weiterverkauft. Wo liegen die Renditen?**

Die Renditen sind bescheiden. Wenn wir für die Investoren Renditen zusammenbringen, die die Fünf-Prozent-Grenze erreichen, dann sind wir schon doppelt so hoch wie Immobilienrenditen, die heute am Markt üblich sind.

**Bleiben Sie selbst auch investiert?**

Ja, bis zu einem gewissen Grad.

**Ganz generell fließt derzeit sehr viel Geld in den Immobilienmarkt. Sehen Sie auch Risiken in dieser Entwicklung?**

Es ist eine Illusion zu glauben, die Immobilienpreise gingen immer nur bergauf.

**Sie rechnen damit, dass die Preise sinken?**

Ich glaube zumindest, dass sie stagnieren und nicht mehr nach oben gehen. Allerdings glaube ich auch, dass die Renditen auf die neuen Preise höher werden und nicht so sehr, dass die Mietpreise dramatisch sinken. Vor allem bei Immobilien in mittleren Lagen trifft das zu. Dort sind die Preise sehr hoch geworden, ohne dass sie diese Top-Qualität haben. Für das Landzinshaus sehe ich aber keine Gefahr, weil die Projekte ein hochklassiges Preis-Leistungsverhältnis haben.

**Sie haben auch in ein Logistikprojekt in Hirschstetten in Wien investiert. Sind Logistik-Immobilien ebenfalls ein Zukunftsmarkt?**

Beim Projekt in Hirschstetten spielt der Logistik-Park nur eine untergeordnete Rolle. Dort rechnen wir damit, ein Projekt der Stadtentwicklung mit Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu machen. Das Grundstück – in der Nähe der U-Bahn – ist viel zu teuer, um es mit Hallen zu verbauen.

**Welche anderen Segmente des Immobilienmarkts interessieren Sie als Investor noch?**

Ich begnüge mich mit meiner Rolle als Gesellschafter der Signa-Gruppe. Damit sind meine Bedürfnisse an Immobilien-Investments abgedeckt.



**Sie haben die nachhaltige Bauweise von Lukas Lang hervorgehoben. Sind Sie für die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Steuer?**

Ich halte die CO<sub>2</sub>-Steuer für unvermeidbar. Und wenn es fair abgehen soll, wird es auch eine Kontingentierung von CO<sub>2</sub> geben müssen. Die CO<sub>2</sub>-Steuer wird einen Lenkungseffekt bringen und dazu beitragen, dass ein Bewusstseinswandel stattfindet. Den Menschen muss klar gemacht werden – und zwar viel stärker als es jetzt der Fall ist – dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß uns allen schadet. Und erst dann wird die Bereitschaft entstehen darüber nachzudenken, wie man seinen persönlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringern kann.

**Wie schaffen Sie es selbst, in Ihrem Leben CO<sub>2</sub> einzusparen?**

Ich habe ein sehr schlechtes Gewissen – vor allem was das Fliegen angeht. Ich versuche, nur selten den Jet zu benutzen und stattdessen öfter mit einer einmotorigen Turboprop Pilatus zu fliegen. Ich gebe zu: Mein CO<sub>2</sub>-Abdruck ist eine Katastrophe im Vergleich zu einem durchschnittlichen Verbraucher. Ich hoffe, dass wir ein System finden werden, bei dem man anderen Menschen ihre CO<sub>2</sub>-Kontingente abkaufen kann. Das wird mir ein wenig helfen.

**Was ist spannender: Start-ups oder Immobilien?**

Die Vielfalt der Start-ups hat zweifelsohne ihre Reize. Aber ich halte mich auch an die bekannten Sprüche: „Setze nicht alles auf eine Karte“ und „Schuster bleib bei deinen Leisten“.

Hans Peter Haselsteiner vor dem ersten Landzinshaus in Mitterndorf: „Menschen wohnen gerne auf dem Land. Dieser Trend ist seit Jahrzehnten erkennbar“

Wir verkaufen umständehalber:

## 153 Stück Infrarot-Heizungen zum 1/2 Preis

Alle Paneele sind mit 230 Volt Schukostecker und völlig Service- und Wartungsfrei!

Optimale Berechnung, Platzierung + Regelung bringen **zusätzlich bis zu 40% Ersparnis!**

- 99% Energieeffizienz
- in 2 Minuten volle Heizleistung
- 1/2 Heizkosten fällig?

zB: 70 m<sup>2</sup> Whg. ca. € 1,50 Stromkosten / Tag

**DER EXPERTEN - TIPP: Infrarotheizungen sind die neueste Art, elektrisch zu heizen und auch viel günstiger als ihr Ruf!**



QR-Code scannen um weitere Infos zu erhalten oder jetzt

**0660 312 60 50**  
anrufen bzw. ein Email an **office@liwa.at** senden.

Hans Peter Haselsteiner im Gespräch mit KURIER-Redakteurin Barbara Nothegger



FOTOS: ROBIN CONSULT/MONI FELLNER (2)

SAMSTAG, 29. FEBRUAR 2020

# IMMO KURIER

immoKURIER.at

SAVE THE DATE!

Besuchen Sie uns auf der  
Wiener Immobilien Messe  
21. – 22. März 2020  
Messe Wien



wohnung.at

Wir leben  
Immobilien.



## Der Investor

Hans Peter Haselsteiner im Interview: Über seine  
Investitionen in Häuser auf dem Land und eine  
CO<sub>2</sub>-Steuer. Plus: Welche Möglichkeiten es für  
die Immobilienanlage gibt – wo die Risiken liegen.

FOTO: ROBERT LOHNSCHLAGER/FELICITER

Wir entwickeln das LeopoldQuartier

[www.leopoldquartier.at](http://www.leopoldquartier.at)

