



## Gewinn

Das Wirtschaftsmagazin für den persönlichen Vorteil  
Wien, im Juni 2023, Nr: 6 - Erscheinungsweise: 11x/Jahr, Seite: 5,98  
Druckauflage: 45 960, Darstellung: 100%, Größe: 540cm<sup>2</sup>, easyAPQ: \_  
Auftr.: 14267, Clip: 15310043, SB: Reindl Dietmar



### 98 **Aufbauarbeit**

Der frühere Immofinanz-Vorstand Dietmar Reindl will  
Fachmarktzentren mit leistbaren Wohnungen überbauen





IMMOBILIEN  
 BODENVERSIEGELUNG

So könnte die Überbauung eines Fachmarktzentrums und des Parkplatzes aussehen.

## Aufbauarbeit

Der frühere Immofinanz-Vorstand Dietmar Reindl will Fachmarktzentren mit leistbaren Wohnungen überbauen und so Bodenversiegelung verhindern.

VON ROBERT WIEDERSICH

**Z**ehn Hektar Boden werden in Österreich jeden Tag „verbraucht“, für neue Straßen, Betriebsflächen oder Wohnhäuser. Das Ziel laut Regierungsprogramm wären 2,5 Hektar. Das kann nur mit der effizienteren Nutzung bereits versiegelter Flächen erreicht werden. Gleichzeitig werden immer noch eingeschossige Supermärkte mit großem Parkplatz auf die grüne Wiese gebaut. Dass hier viel Bauland vergeudet wird, hat auch der Immobilienprofi Dietmar Reindl erkannt. „Österreich bietet ein großes Netz an eingeschossigen Bestandsgebäuden. Das ist eine Ressource mit enormem Potenzial, das es auszuschöpfen gilt. Man könnte z. B. Fachmarktzentren mit bis zu fünf weiteren Geschossen überbauen.“

### 50 bis 100 Wohnungen pro Projekt

Reindl hat sich gerade mit seiner Firma Baumhouse selbstständig gemacht, die genau solche Überbauungsprojekte umsetzen will. Die Pläne dafür sind bereits weit gediehen. Entwickelt hat Reindl das Konzept schon in seiner Zeit als Immofinanz-Vorstand. Nach seinem Ausscheiden aus dem Konzern im Vorjahr will er nun die Idee allein weiter vorantreiben. Bei der Immofinanz gab es bereits konkrete Planungen für Wohnbauten

über einem Wiener Fachmarktzentrum. Das lag nahe, weil das Unternehmen zu den größten Eigentümern von solchen Zentren zählt. „Es eignet sich aber jedes eingeschossige Bestandsgebäude mit der entsprechenden Größe, das kann auch ein Pflegeheim sein“, sagt Reindl. Die wirtschaftliche Untergrenze seien 3.000 bis 3.500 Quadratmeter Wohnfläche. „Das wären 50 bis 60 Wohnungen. Die Wunschgröße sind 5.000 Quadratmeter oder 100 Wohnungen.“

Bisher scheitern Überbauungsprojekte oft an statischen Problemen der bestehenden Gebäude. Dafür hat Reindl eine Lösung: „Wir benötigen einen zirka acht Meter breiten Streifen hinter dem Bestandsgebäude. Auf diesem Streifen entstehen die Fundamente und Stützen für den Wohnbau. Die Wohnungen schweben praktisch wie auf einer Brücke über dem Dach des Fachmarktzentrums, berühren dieses aber nicht.“ Weil nicht in die



**Dietmar Reindl, Baumhouse:** „Eingeschoßige Gebäude sind eine Ressource mit enormem Potenzial.“

Bausubstanz des bestehenden Gebäudes eingegriffen wird, kann dieses während der Bauzeit großteils weiter genutzt werden. „Das ist gerade bei Fachmarktzentren wichtig, damit der Verkauf nur so kurz wie möglich unterbrochen wird“, sagt Reindl.

Auf Beton und Stahl soll bei der Bauweise so weit wie möglich verzichtet werden. Die zwei bis vier Zimmer großen Wohnungen werden aus vorgefertigten, standardisierten Holzmodulen errichtet. Das Ziel ist ein klimaneutraler Bau. Auch im Betrieb soll wenig CO<sub>2</sub> ausgestoßen werden. „Geheizt wird mit Wärmepumpen. Der Strom dafür kommt aus Photovoltaikanlagen vom Dach. Idealerweise können wir dafür aber auch die bestehenden Parkplatzflächen nutzen.“

### Niedrige Miete

Der Ausblick aus den Wohnungen auf einen Supermarktparkplatz wird Kritiker die Nase rümpfen lassen, dafür punktet Reindl mit – für Neubauten – sehr günstigen Mieten. „Knapp über neun Euro Nettomiete pro Quadratmeter sind schaffbar.“ Das ist möglich, weil die Kosten für den Ankauf des Grundstücks wegfallen. Entweder ist der Vermieter ohnehin schon Eigentümer der Fläche, oder er mietet das überbaute Grundstück im Rahmen eines Baurechtsvertrags, z. B. vom Besitzer des Fachmarktzentrums.

Aktuell prüft Reindl sechs Projekte in Österreich. Der erste Baustart könnte im nächsten Jahr erfolgen. 