

Deutscher Holzfertigbau Verband (DHV)

# Sorglos-Service für Mieter und Investoren

Der schwäbische DHV-Mitgliedsbetrieb Lehner Haus bietet Wohnungen in vorgeplanten Mehrfamilienhäusern als renditestarke Kapitalanlage an – inklusive Bau- und Objektmanagement aus einer Hand.

**N**euere Angebote entwickeln und die Attraktivität des Holzbaus sowohl für Investoren als auch für Mieter steigern – diese Herausforderung hat DHV-Mitglied Lehner Haus aus Heidenheim angenommen. Thomas Lehner hat den Personalstamm seiner Firma aufgestockt und drei neue Mitarbeiter eingestellt. Sie sollen sich über Erschließungs-, Planungs- und Bauanfragen hinaus auch der Flächennutzung und Bewirtschaftung von Liegenschaften widmen. Die Entwicklung objektspezifischer Dienstleistungsangebote sowohl für Investoren als auch für Mieter gehört ebenfalls dazu.

Neu im Team von Lehner Haus ist zum Beispiel Luise Schock: Mit gerade einmal 23 Jahren hat sie ihr betriebswirtschaftliches Studium an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in Biberach an der Riss erfolgreich absolviert und als Bachelor of Science (B.Sc.) abgeschlossen. Außerdem hat sie die Prüfung zur Immobilienmaklerin (IHK) bestanden. Für Lehner Haus kümmert sich Luise Schock seit 2025 um das Neubaugebiet Günzburg-Wasserburg. Das Heidenheimer DHV-Mitglied verfügt dort über 20 frei planbare Grundstücke, von denen zehn bereits mit einem Lehner Haus bebaut sind.

## Bebauungsplan geändert

Das Baugebiet grenzt an eine Bahntrasse, die von Zügen nach wie vor befahren ist. Ursprünglich hatte der städtische Bebauungsplan im



DHV/ACHIM DATHE

Randbereich die Errichtung von acht Kettenhäusern vorgesehen, um anderen Parzellen Lärmschutz zu bieten. Doch diese Rechnung ging nicht auf, die Grundstücke entlang der Bahnlinie fanden über 25 Jahre keine Käufer. Firmenchef Thomas Lehner nahm sich der Sache an und entwickelte ein Baukonzept, das die Günzburger Stadtverwaltung überzeugte.

Anstelle der ursprünglich vorgesehenen acht Kettenhäuser sind nunmehr vier kompakte Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohnungen genehmigt worden. Sie werden allesamt von Lehner Haus errichtet. „Unser vorgeplantes Mehrfamilien-Musterhaus wirkt wie ein großes Doppelhaus und ist gerade fertig. Nach diesem Vorbild werden auch die anderen drei Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnlinie von uns errichtet“, sagt Thomas Lehner. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Gewerbebauten will sich Lehner Haus künftig mit vorgeplanten Mehrfamilienhäusern und ihrer

▲ Lichtdurchflutet und mit offener Küche: Im neuen Service-Wohnkonzept von Lehner Haus können komplett ausgestattete Küchen für kleines Aufgeld mitgemietet werden

Bewirtschaftung befassen. Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum in nachhaltiger Bauweise zu schaffen

## Raumaufteilung folgt dem 2-in-1-Prinzip

Bemerkenswert an den Wohnungen im Günzburger Mehrfamilien-Musterhaus ist in jedem Fall die Raumaufteilung: Das Wohnungsangebot kombiniert jeweils zwei Wohneinheiten zu einer 3-Zimmer-Wohnung. Dabei steht eine großzügige 2-Zimmer-Hauptwohnung mit einer 1-Zimmer-Wohnung in Verbindung. Ob Eltern mit Kind einziehen oder ein Paar ein betagtes Elternpaar aufnimmt, die Raumaufteilung folgt dem 2-in-1-Prinzip. Jede Wohnung verfügt dementsprechend über zwei moderne Bäder und eine an den Wohnbereich der Hauptwohnung angeschlossene offene Küche. Natürlich lässt sich jede Einheit auch für kombiniertes Wohnen und Arbeiten nutzen: Der kleinere 1-Zimmer-Trakt kann dann zum Homeoffice werden, während der größere Bereich mit zwei Zimmern die Hauptwohnung bildet und dem Privatleben dient. Die Planung zielt auf flexible Nutzungsmöglichkeiten ab, um dem tatsächlichen Bedarf künftiger Bewohner bestens zu entsprechen.

## Servicespektrum stark erweitert

Hinzu kommt bei Lehner Haus ein stark erweitertes Portfolio an ergänzenden Serviceangeboten: Dazu gehört zum Beispiel die komplette



DRIVACHIM DATHE

◀ Das Mehrfamilienhaus wirkt optisch wie ein großes EFH. Lehner Haus bietet zwei- und dreigeschossige Ausführungen an



DRIVACHIM DATHE

▲ Holzbauunternehmer Thomas Lehner (links) und Fachberaterin Luise Schock in der Musterwohnung des ersten von insgesamt vier MFH in Günzburg-Wasserburg

Hausverwaltung. Lehner Haus kümmert sich auf Wunsch um die Abrechnung aller Verbrauchskosten mit den Mietern, organisiert Dienstleistungen wie Schneeräumen, Gartenpflege, Dachrinnensäuberung oder die Treppenhausreinigung. Maklerin Luise Schock ist überzeugt, dass ein solcher Rundum-sorglos-Service zum Gebäude-Management der Zukunft mit dazu gehört: „Vor allem, wenn Senioren und pflegebedürftige Personen zu den Hausbewohnern zählen, sind entlastende Dienste hoch willkommen. Unser Angebot ist darauf ausgerichtet.“

### Intelligente Flatrate-Miete

Neu bei Lehner Haus sind auch sogenannte Flatrate-Mieten: Strom, Wasser und Telekommunikation sind dabei im monatlichen Wohnungsmietzins enthalten. Weder Wohnungseigentümer noch Mieter brauchen sich um das Ablesen von

Zählern oder die Einzelabrechnung bezogener Leistungen zu kümmern. Bei Flat-Vermietungen regelt Lehner Haus alles aus einer Hand. Jeder Flatrate-Mieter zahlt dann nur die vereinbarte Pauschale und braucht sich um Verbrauchsmessungen und externe Leistungserbringer nicht selbst zu kümmern. Der All-inclusive-Gedanke erstreckt sich auf Wunsch auch auf Möbel wie zum Beispiel Küchen und/oder Garagen. Grundgedanke: Alles, was zum zeitgemäßen Wohnen mit dazugehört, lässt sich für Flatrate-Miete arrangieren.

Mehrfamilienhäuser, wie sie für Günzburg-Wasserburg vorgesehen sind, werden von Lehner Haus in ökologischer Holzständerbauweise gefertigt. Ab Werk werden Lehner Mehrfamilienhäuser mit hochwirksamer Dämmung ausgeführt und mit zukunftsweisender Gebäudetechnik ausgestattet. Dazu zählen Photovoltaik auf dem Dach, Stromspeicher und Infrarotbeheizung. Außerdem verfügt jedes Gebäude über eine Frischluftanlage, die kontinuierlich für frische Luft in jeder Wohnung sorgt. Auf TGA-Komponenten wie Klimaanlagen wird jedoch verzichtet, um den Gestehungspreis des Gebäudes im wägbaren Rahmen zu halten. Die Planung als nachhaltiges Gebäude gemäß QNG-Richtlinien (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) und die Bauausführung im KfW-40-Effizienzhaus-Standard bedeuten für Investoren konkrete ökonomische Vorteile wie Steuervergünstigungen oder die Aussicht auf attraktive KfW-Kredite.

Achim Dathe, Stuttgart ■

Ihre Plattform  
für News, Trends und  
Veranstaltungen  
aus der Baubranche

