



INVESTIEREN OHNE GELD

Vor fünf Jahren ist die private Baugesellschaft Wert.bau mit einem neuem Konzept für leistbares Wohnen an den Start gegangen. Die Idee: Grundstücke werden nicht gekauft, sondern gepachtet. In Kombination mit vorgefertigten Wand- und Deckenelementen sollen so nachhaltige Gebäude in Massivholzbauweise errichtet werden, die wesentlich weniger kosten als gängige Mietwohnungen – und die Rechnung scheint aufzugehen.

„Mittlerweile ist unser ‚all-in99‘-Konzept so beliebt, dass wir nicht mehr genug Grundstücke zur Verfügung haben, um die Nachfrage zu bedienen“, zieht [wert.bau](#)-Geschäftsführer Mario Deuschl nach fünf Jahren Bilanz. „Bisher waren wir bei der Übergabe der Häuser immer voll vermietet. Es gibt keinen Tag, an dem auch nur eine einzige Wohnung Leerstand hatte!“, freut sich auch Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer des Immobilieninvestment-Partners [Öko-Wohnbau](#). Überrascht vom Erfolg ihres Konzepts sind die beiden jedoch nicht: „Immerhin bauen wir Wohnungen, die im Vergleich zu den üblichen Mietwohnungen um einiges günstiger und dabei wesentlich nachhaltiger sind. Wir machen Wohnen wieder leistbar und erhöhen gleichzeitig die Lebensqualität“, so Stabauer. Als Beispiel nennt er ein Bauprojekt in Bad Ischl: „In Bad Ischl gibt es ein Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Deshalb bekommt man keine Wohnung unter einem Quadratmeterpreis von dreizehn bis vierzehn Euro netto – kalt. Wir haben dort ein Gebäude mit 21 Wohnungen errichtet, die jeweils für einen Quadratmeterpreis von 6,70 Euro vermietet werden.“ Deuschl, der für die Projektentwicklung verantwortlich zeichnet, ergänzt den Nachhaltigkeitsaspekt: „Bei unseren Häusern beträgt der Holzanteil immer mindestens 80 Prozent. In diesem mehrstöckigen Wohnhaus in Bad Ischl haben wir 196.000 Kilogramm Holz verbaut, wodurch insgesamt 784 Tonnen CO₂ langfristig gebunden und damit eingespart werden. Das entspricht der Menge, die ein modernes Auto auf rund 6,5 Millionen Kilometern ausstößt. Außerdem wächst die Menge an Holz, die wir für dieses Haus verwendet haben, in Österreich in rund dreizehn Minuten wieder nach.“

DIE PACHT MACHT'S MÖGLICH

Nachhaltig und billig klingt gut. Aber: Wie soll sich das wirtschaftlich rentieren? Das Konzept: Ein Investor erwirbt eine Vorsorgewohnung auf Baurecht und bezahlt dafür maximal 99.900 Euro netto. Die Vorsorgewohnung wird dann für die Dauer des Pachtvertrags, also 99 Jahre lang, „all-in“ – inklusive Betriebskosten und Steuern – um maximal 9,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet. „Deshalb auch der Name ‚all-in99‘. Bei normaler + Bonität benötigt man als Investor nicht einmal Eigenmittel, um in unsere Vorsorgewohnungen zu investieren. Der Kauf der Immobilie kann auch über ein 20-jähriges Fixzins-Darlehen und einen monatlichen Sparplan von 250 bis 350 Euro finanziert werden“, erklärt Stabauer. „Wird die Immobilie bar angekauft, sind Renditen zwischen 4 und 4,5 Prozent zu erzielen.“

Der Schlüssel für dieses System ist die Pacht. „Wir haben uns bei der Projektentwicklung dieser Wohnungen auf das Baurecht spezialisiert. Durch die Pacht entstehen keine Finanzierungskosten und kein Gewinnaufschlag beim Grundstück. Das reduziert die Gestehungskosten der Gebäude um bis zu 25 Prozent und kommt sowohl den Investoren als auch den Mietern zugute. Und der Grundstückseigentümer profitiert, indem er für die Verpachtung seiner ungenutzten Fläche jährlich einen Baurechtzins in der Höhe von 3 bis 3,5 Prozent des Verkehrswertes der Liegenschaft bekommt“, führt Deuschl aus, „eine Win-win-win-Situation.“ Durch die industrielle Vorfertigung der Wand- und Deckenelemente der Häuser werden außerdem die Planungskosten deutlich reduziert. „All diese Vorteile fließen in das Produkt ein. Als wir vor fünf Jahren damit angefangen haben, uns intensiv mit der Errichtung von Vorsorgewohnungen auf Baurecht auseinanderzusetzen, haben uns die Leute noch für verrückt erklärt – und mittlerweile haben wir schon über 200 Wohnung übergeben“, sieht sich Stabauer in der Strategie bestätigt, die Grundstücke nicht zu kaufen.

Aber was passiert eigentlich nach dem Ende des Pachtvertrags? „Es gibt drei Möglichkeiten: Die Beteiligten unterzeichnen einen neuen Vertrag und die Pacht wird verlängert. Bevorzugt der Grundstückseigentümer einen Verkauf, haben die Wohnungseigentümer die Option, die Liegenschaft zu kaufen. Und möchte er den Vertrag weder verlängern noch das Grundstück verkaufen, muss er das Gebäude um 25 Prozent des Verkehrswertes ablösen“, so Deuschl. „Die Investoren sind also abgesichert – unser System mit dem Baurecht ist von Anfang bis Ende durchdacht. Mit dem Thema Holz haben wir frühzeitig den Trend zu Nachhaltigkeit, Ökologie und Rückkehr zur Natur erkannt und daraus ein 360-Grad-Konzept für den mehrstöckigen Wohnbau entwickelt, das sich mittlerweile vielfach bewährt hat. Deshalb findet es auch schon in anderen Bereichen Anklang: Demnächst werden wir unser erstes Projekt für betreutes Wohnen nach dem ‚all-in99‘-Prinzip verwirklichen.“



„Bei unseren Häusern beträgt der Holzanteil immer mindestens 80 Prozent.“

MARIO DEUSCHL
Geschäftsführer, Wert.bau



„Wir bauen Wohnungen, die im Vergleich zu üblichen Mietwohnungen um einiges günstiger und dabei wesentlich nachhaltiger sind.“

WOLFGANG STABAUER
Geschäftsführer, Öko-Wohnbau

