



Alles in 99 Jahren

Leistbares Wohnen und Vorsorge in einem? Ökologisch und nachhaltig noch dazu?

wert.bau hat eine zündende Idee gehabt, Genauerer lesen Sie hier.



Mario Deuschl MBA
 Geschäftsführer wert.bau
 Erreichungs GmbH

SPONSORED



wert.bau

■ Leistbares Wohnen ist in vielen Städten ein echtes Problem. Wie sieht es da in ländlichen Regionen aus?

Es gibt in Österreich Kleinstädte und Gemeinden, in denen es für junge Menschen, AlleinerzieherInnen oder auch SeniorInnen sehr schwer ist, leistbaren Wohnraum zu finden. Eine Entwicklung, die der Gesellschaft grundsätzlich nicht guttut. Als wert.bau Errichtungsgesellschaft versuchen wir mit unserem all-in99-Konzept eine innovative Lösung anzubieten.

■ Wie funktioniert all-in99 und was hat es dabei mit dem Baurecht auf sich?

all-in99 setzt auf drei Bausteine. Einer davon ist das Baurecht, dass heißt, wir kaufen die Baugründe nicht, sondern pachten diese für 99 Jahre. Durch den Baurecht-

zins wird der Grundstückspreis auf einige Jahrzehnte verteilt bezahlt. Dabei entfallen die Finanzierungskosten und ein üblicher Gewinnaufschlag.

■ Käufer besitzen also nur die Immobilie, keinen Grundanteil?

Richtig. Die Käufer sind aber trotzdem mit ihrem parifiziertem Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen. Für einen Investor ist es egal, ob er dabei den Grund besitzt oder nicht. Sein Ziel ist es, Kapital langfristig anzulegen und so durch die Vermietung ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen für sich, seine Kinder und Enkelkinder zu bekommen. Darüber hinaus gibt es für Käufer noch steuerliche Vorteile, da der Baurechtszins abgeschrieben werden kann. Auf der anderen Seite ist das Baurecht für Grundstücksbesitzer, die nicht verkaufen wollen, ideal, da der Besitz im Eigentum der Familie oder eines Unternehmens bleibt, aber trotzdem einen regelmäßigen Ertrag abwirft.

■ Wie sieht es mit den angesprochenen zwei weiteren Bausteinen von all-in99 aus?

Die beziehen sich auf die Bauwei-

se: Das ist zum einen die standardisierte Planung, die serienreif gemacht wurde und bei jedem Projekt 1:1 umgesetzt werden kann. Nur die Situierung der Parkplätze sowie der Außenanlagen muss auf das jeweilige Grundstück abgestimmt werden. Der dritte Baustein ist die systematisierte Bauweise, die dank der fertigen Wand- und Deckenelemente, geliefert von Europas größtem Schnittholzproduzenten, in Rekordzeit montiert werden. Die gesamte Bauzeit beläuft sich etwa auf acht bis zehn Monate.

■ Wir reden hier also von Holzbau? Worin sehen Sie die Vorteile gegenüber herkömmlichen Bauweisen?

Genau genommen reden wir von einer Massivholzbauweise. Dadurch vereinen wir zeitgemäße Architektur mit Ressourcenschonung und Energieeffizienz. Durch den nachhaltigen Einsatz von 392 Kubikmeter Holz werden etwa 784 Tonnen des Treibhausgases Kohlendioxid aus der Atmosphäre langfristig gebunden und eingespart. Die verwendete Menge Holz wächst in Österreichs Wäldern in rund 13 Minuten wieder nach. Weitere Vorteile der Massivholzbauweise sind, dass es

keine Feuchtigkeitsprobleme, Schimmelbildung und keine umweltbelastende Fassade gibt. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung ist nicht notwendig.

■ Wie groß ist eine all-in99-Wohnanlage?

Es werden vier Bautypen angeboten: ÖKO-XLarge mit 28 Wohnungen, ÖKO-Large mit 21 Wohnungen, ÖKO-Medium mit 15 bis 17 Wohnungen und ÖKO-Small mit 12 Wohnungen. Der Typ ÖKO-Medium ist so konzipiert, dass er auch als betreute Wohnanlage eingesetzt werden kann.

■ Mittlerweile sind eine ganze Reihe von Wohnanlagen in Betrieb, weitere befinden sich in Bau. Nach welchen Kriterien suchen Sie Standorte aus?

Wir brauchen in erster Linie einmal passende Grundstücke auf Baurecht. Hier sind Bürgermeister gefragt, denn die wissen meist über Angebote und Möglichkeiten in ihrer Gemeinde Bescheid. Insgesamt muss aber auch eine nachhaltige und sichere Nachfrage nach Mietwohnungen gegeben sein, denn nur dann ist ein Investment für einen Anleger attraktiv. Und ohne dieses geht es nun mal nicht.

■ Das heißt Sie bringen die Finanzierung gleich mit?

Ja. Das ist Teil des all-in99-Konzepts. Mit der ÖKO Wohnbau haben wir einen Generalvertriebspartner, der jahrzehntelange Erfahrungen bei Immobilieninvestments mitbringt. ■



FOTO ZIG



Besuchen Sie

www.oeko-wohnbau.at

für mehr Informationen

wert.bau

Alles in 99 Jahren

Moderne Raum- und Wohnkonzepte orientieren sich an den Bedürfnissen der Menschen. Die demografische Struktur in Österreich und die Situation am Immobilienmarkt zeigen eine starke Nachfrage nach Mikro- und Kleinwohnungen bis 70 m². In dieser Größenordnung muss das Konzept ein Optimum an Funktionalität und Gemütlichkeit ermöglichen. Ebenso wichtig ist es, Wohnraum zu errichten, der für alle Bevölkerungsschichten zugänglich ist. Der Mangel an leistbaren Wohnungen birgt ein latentes soziales Konfliktpotenzial mit entsprechenden negativen volkswirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Folgen. Und nicht zuletzt müssen zukunftsfähige Raumkonzepte nachhaltig sein. Klima- und Umweltschutz werden für Mieter, Käufer und Investoren immer mehr zu einem zentralen Entscheidungskriterium. Mit den all-in99-Wohnanlagen bietet die wert.bau Errichtungs GmbH seit 5 Jahren ein intelligentes Wohnkonzept in ökologischer Massivholzbauweise zu leistbaren Preisen. ■



Mario Deuschl MBA
Geschäftsführer wert.bau
Errichtungs GmbH