

NEUE WEGE FÜR DEN WOHNBAU

ALL-IN99: BAURECHT MACHT WOHNEN LEISTBAR

Das Welser Unternehmen wert.bau errichtet mit seinen all-in99-Wohnanlagen leistbaren Wohnraum. Eine zentrale Säule des Konzepts ist die 99-jährige Grundstückspacht auf Baurechtsbasis.

„Das Baurecht ist die moderne Form des Grundstückserwerbs und europaweit, beispielsweise in der Schweiz oder in Finnland, bereits weit verbreitet,“ weiß wert.bau-Geschäftsführer Mario Deuschl. „Leider orten wir dem Baurecht gegenüber immer noch etwas Skepsis zu, was wahrscheinlich auch an den mangelnden Informationen darüber liegt.“ Die Vorteile liegen aber auf der Hand: Durch den Baurechtszins wird der Grundkaufpreis „scheibchenweise“ auf einige Jahrzehnte verteilt bezahlt. Dazu kommt noch der Wegfall von Finanzierungskosten, außerdem wird kein Gewinnaufschlag auf das Grundstück gemacht. Somit können auch Personen,

die über nicht so viel Kapital verfügen, Wohnungseigentum erwerben bzw. die Mietkosten fallen für den Mieter niedriger aus.

Ein Praxisbeispiel

Durch ein Baurecht wird eine 50-m²-Wohnung – abhängig vom Verkehrswert der Liegenschaft – um mind. EUR 20.000,- günstiger. Für Mietwohnungen bedeutet das eine Reduktion der Nettomiete um ca. EUR 2,-/m² im Vergleich zum ortsüblichen Preis von Neubauwohnungen.

Für Investoren in all-in99-Wohnungen ergibt sich ein weiterer Vorteil: „Der Baurechtszins kann als Aufwand abgeschrieben werden – ähn-

lich wie die Zinsen bei einer Fremdfinanzierung,“ erläutert Deuschl. Das gilt jedoch nur für Kapitalanleger, die ihre Wohnung vermieten.

Eigentum bleibt in der Familie oder dem Betrieb

Viele Eigentümer wollen ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern sehen diese als Kapitalanlage für Generationen. „Speziell Klerus, Bundesforste, Gemeinden, aber auch Landwirte verpachten Grundstücke eher, als dass sie auch nur einen Quadratmeter verkaufen.“ Somit können auch etwaige Baulücken geschlossen werden. Grundstückseigentü-

mer stellen sich in Zeiten der Nullzinspolitik berechtigterweise auch die Frage, wie der Verkaufserlös werterhaltend wieder veranlagt werden kann. Der Baurechtszins von 3% des Verkehrswerts einer Liegenschaft liefert auf alle Fälle höhere Erträge als derzeit viele Sparformen oder Versicherungen.

Die wert.bau als Spezialist für leistbares Wohnen berät Gemeinden und Grundstückseigentümer gerne zu den Möglichkeiten des Baurechts und den innovativen all-in99-Projekten.



all-in99-Wohnanlagen werden auf Baurechtsbasis errichtet.



wert.Bau-Geschäftsführer Mario Deuschl

wert.bau

KONTAKT

wert.bau Errichtungs GmbH
Pfarrgasse 15/107
4600 Wels
Tel.: 07242 55 666 – 33

www.wert-bau.net