

Leistbares Wohnen mit all-in99 als Vorsorgemodell

Leistbare Wohnungen zu errichten ist eine Sache. Die andere ist die Finanzierung. Wie das funktioniert, zeigt das Welser Unternehmen wert.bau gemeinsam mit ihrem exklusiven Vertriebspartner ÖKO-Wohnbau, die ihre all-in99-Wohnanlagen mit privaten Investoren finanzieren. Wir haben dazu mit ÖKO-Wohnbau Geschäftsführer Wolfgang Stabauer und wert.bau Geschäftsführer Mario Deuschl MBA gesprochen.

FONDS exklusiv: Warum soll in Vorsorgewohnungen investiert werden?

WOLFGANG STABAUER: Bei dem heutzutage niedrigen Zinsniveau geht es um die Frage, wo man für sein Geld die meisten Zinsen bekommt. Dabei bieten Immobilieninvestments die besten Renditen bei gleichzeitig niedrigem Risiko. Das wird sich aus unserer Sicht auch in den nächsten Jahren nicht ändern. Vorsorgewohnungen sind Sparformen, die häufig als Pensionsvorsorge dienen, die aber auch zukünftigen Generationen zugutekommen. Man schafft damit ein jahrelanges, arbeitsfreies Zusatzeinkommen.

Mit welchen Renditen dürfen Anleger bei all-in99-Wohnungen rechnen?

MARIO DEUSCHL: Das ist natürlich von Projekt zu Projekt verschieden. Beispielsweise ist beim all-in99-Projekt in Bad Ischl mit jährlichen Bruttorenditen von über 9 Prozent zu rechnen – bezogen auf den effektiven Kapitaleinsatz nach dem Finanzierungszeitraum. Wir bieten hier unterschiedliche Modelle an – Barzeichner oder Selbstläufer – aber auch Sparpläne ab € 250,-/Monat bei einer Laufzeit von 20 Jahren sind bereits möglich. Man sieht, dass all-in99 nicht nur Immobilien-Großinvestoren vorbehalten ist. Neben dem günstigen Kaufpreis ein weiteres Erfolgsgeheimnis von all-in99.

Was kostet eine all-in99-Wohnung?

M. D.: Der Kaufpreis für eine 45m²



WOLFGANG STABAUER, ÖKO-Wohnbau

Wohnung inkl. komplett eingerichteter Küche, Bad, WC sowie Vorraum, liegt etwa bei 99.000 Euro netto.

Wie hoch ist das Risiko von Mietausfällen?

W. S.: Aufgrund der geringen Mietkosten ist die Nachfrage nach all-in99-Wohnungen sehr hoch. Bei den bisherigen Projekten war die Vollvermietung bereits Monate vor der Übergabe fixiert und Nachvermietungen stellten sich als unproblematisch dar. Zusätzlich sind die Investoren durch einen Mietenpool abgesichert, d. h. die Renditen errechnen sich aus den Gesamtmieteinnahmen der Wohnanlage und nicht der eigenen Wohnung.

Was verbirgt sich hinter all-in99?

M. D.: all-in99 sind innovative Wohnanlagen zu leistbaren Preisen (Kaufpreis der Wohnung ab € 99.900 netto). Es gibt viele Gegenden in Österreich, beispielsweise das Innere Salzkammergut, in dem Wohnen immer teurer wird (Leistbare all-in-Miete € 9,90/m²). Folge ist eine Abwanderung junger Generationen. all-in99 ist ein Konzept, das auf drei Säulen basiert und für alle Beteiligten eine WIN-WIN-Situation schafft. Die prognostizierte Rendite für Investoren beträgt über 9 Prozent (wertgesichertes Zusatzeinkommen für 99 Jahre) und der Grundstückseigentümer behält über Generationen sein Grundstück. Und last but not least, der Mieter – dieser freut sich über sehr günstige Mietpreise und hohen Wohnkomfort!

Reden wir hier von einer Fertigteil-Bauweise?

M. D.: Korrekt – allerdings reden wir hier nicht von einer Holz-Riegel-Bauweise, sondern von einem echten Massivholzbau. Gemeinsam mit einem Holzbauspezialisten haben wir ein innovatives Konzept entwickelt, das über beste bauphysikalische Werte verfügt und die Errichtung einer Wohnanlage – vom Spatenstich bis zum Einzug der Mieter – gerade einmal acht bis zehn Monate dauert.

Wie gehen die Grundstückseigentümer mit Baurecht um?

M. D.: Viele Eigentümer wollen ihre Grundstücke nicht verkaufen, sondern



MARIO DEUSCHL, wert.bau

sehen diese als Kapitalanlage. 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. Grundstückseigentümer stellen sich in Zeiten der Nullzinspolitik berechtigterweise auch die Frage, wie der Verkaufserlös werterhaltend wieder veranlagt werden kann. Der Baurechtszins von 3 Prozent (indexiert) des Verkehrswertes liefert auf alle Fälle höhere Erträge als derzeit viele Sparformen oder Versicherungen.

Wo gibt es bereits all-in99 Wohnanlagen?

W. S.: Die ersten 21 Wohnungen wurde vor einem Jahr in Bad Ischl den Mietern übergeben. Im März heuer bezogen die ersten Bewohner in Stadt Haag ihr neues Zuhause. In Bad Goisern wird fleißig gebaut – wobei hier noch ca. fünf Wohnungen zu kaufen sind. In St. Florian am Inn und in Hartberg stehen wir mitten im Vertrieb bzw. unmittelbar vor Baubeginn. Darüber hinaus sind all-in99-Wohnanlagen in Stainz, in Klagenfurt und Vöcklabruck gerade in der Projektierung.

Stößt das Baurecht auf Widerstand im Vertrieb?

W. S.: Nicht wenn man über die Vorteile Bescheid weiß! Das Baurecht ist die moderne Form des Grundstückerwerbs und europaweit, beispielsweise in der Schweiz oder in Finnland, bereits weit verbreitet. 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 erfolgt kein Gewinnaufschlag auf das Grundstück. Somit können auch Personen die über nicht so viel Kapital verfügen, Wohnungseigentum begründen bzw. sich die Pensionsvorsorge im Sachwert



leisten. Somit sind auch die Mietkosten deutlich geringer.

Ein Praxisbeispiel: Durch ein Baurecht wird eine 50-m²-Wohnung – abhängig vom Verkehrswert des Grundstückes – 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 darüber hinaus ein weiterer Vorteil: Der Baurechtszins kann als Aufwand abgeschrieben werden – ähnlich wie die Zinsen bei einer Fremdfinanzierung. Das gilt jedoch nur für Kapitalanleger, die ihre Wohnung vermieten.

Aktuelle Infos erhalten Sie unter: www.oeko-wohnbau.at

Danke für das Gespräch!

