

Bauen auf geborgten Grundstücken kann Wohnen leistbar machen



Bauen auf fremdem Grund: Das Baurecht kann helfen, die Mieten zu senken. Bild: Reuters

LINZ. Baurechte können die Gesamtinvestitionen beim Wohnbau deutlich senken.

Leistbares Wohnen ist in Zeiten rasant steigender Grundstückspreise nicht so leicht umzusetzen. Deshalb rückt das Thema Baurecht immer stärker ins Blickfeld der Immobilienwirtschaft.

Dabei räumt der Eigentümer eines Grundstücks dem Baurechtsnehmer gegen Entgelt das Recht ein, auf seinem Grund ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Für den Bauherren reduzieren sich damit die Investitionskosten, weil er das Grundstück nicht kaufen muss. Der Baurechtsgeber bekommt dafür regelmäßige und indexierte Baurechtszinsen.

Juristisch wasserdicht

Ein Baurecht kann laut Gesetz auf nicht weniger als zehn und nicht mehr als 100 Jahre eingeräumt werden. Es gilt als juristisch sicher, denn der Grundstückseigentümer hat nur Ansprüche auf den Zins und kann nicht einfach aus dem Vertrag aussteigen. Außerdem wird das Baurecht im Grundbuch eingetragen.

Auch wenn der Baurechtsnehmer nur ein "Eigentumsrecht" erwirbt, also nur an dem Gebäude bzw. einer Wohnung darin, nicht aber am Grundstück, kann die Immobilie vermietet, verkauft, vererbt und belehnt werden.

"Das Baurecht ist grundsätzlich eine gute Lösung, um Wohnungen billiger zu machen. Der Teufel steckt halt – wie immer – im Detail", sagt Stephan Hirsch, Vorstand der Athos Immobilien AG in Linz. Da wäre etwa die Höhe der Baurechtszinsen, die jetzt festgelegt werden müsse, dann aber über Jahrzehnte gelte. "Was ist, wenn die Inflation anspringt?", sagt Hirsch.

Außerdem müsse genau festgelegt werden, was mit dem Gebäude nach Ablauf des Baurechts passiert. Grundsätzlich geht das Gebäude meist mit einer Entschädigungszahlung in den Besitz des Baurechtsgebers über. Häufig werden auch ein Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers oder Verlängerungsoptionen vereinbart.

Aber wer lässt Fremde auf seinem Grund und Boden bauen? Es sind vor allem Institutionen, die umfangreichen Grundbesitz haben, diesen aber nicht verkaufen wollen. Man denkt hier schnell an die Kirchen, aber auch an den Staat, namentlich die Bundesforste.

Langfristige Rendite möglich

Diese Institutionen wollen oder dürfen nicht verkaufen. Mit dem Baurecht erzielen sie eine langfristige Rendite – meist wird heute mit etwa drei bis vier Prozent kalkuliert – und müssen das "Kapital" nicht angreifen.

Die Salzburg Wohnbau GmbH wird in einem Artikel des "Wohnforums", einer Zeitschrift der Raiffeisen Bausparkasse, als Beispiel angeführt. Diese Gesellschaft hat bereits 500 bis 600 Wohnungen auf Grundstücken der Bundesforste errichtet. Aktuell realisiert der Bauträger in Flachau ein Projekt mit 49 geförderten Wohnungen. In Saalbach wurden zwei Gebäude auf einem Grundstück der Bundesforste bereits übergeben.

Das derzeit größte Baurechtsprojekt in Wien entsteht bis Herbst 2018 im 20. Bezirk. Der Bauträger Wiener Komfortwohnungen errichtet 188 Miet- und Eigentumswohnungen. Baurechtsgeber ist in diesem Fall das Augustiner-Chorherrenstift Klosterneuburg.

Quelle: nachrichten.at

Artikel: <http://www.nachrichten.at/anzeigen/immobilien/art147,2760070>

© OÖNachrichten / Wimmer Medien 2017 · Wiederverwertung nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung