



Mario Deuschl und Wolfgang P. Stabauer (v. l.)

## Große Nachfrage

**Mario Deuschl, Geschäftsführer wert-bau Errichtungs GmbH, und Wolfgang P. Stabauer, Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau SAW GmbH, über das Konzept all-in99 und eine neue Assetklasse bei Bauherrenmodellen.**

**Die wert.bau verspricht mit dem Konzept all-in99 leistbares und zugleich nachhaltiges Wohnen. Wie funktioniert das?**

DEUSCHL: Durch die Pacht von Grundstücken mit Baurecht für 99 Jahre ersparen wir uns hohe Anschaffungskosten. Weiters errichten wir alle Gebäude in modularer Massivholz-Bauweise. Die Grundrisse bleiben immer gleich, Dach mit PV-Anlage, Parkplatz- und Freiflächen variieren. Das reduziert die Planungskosten enorm. Industriell vorgefertigte Wandelemente und optimierte Arbeitsabläufe führen zu einer kurzen Bauzeit und damit schnelleren Verwertbarkeit. Vom Spatenstich bis zur Wohnungsübergabe vergehen je nach Modell acht bis maximal zwölf Monate. Zusätzlich sparen wir Kosten bei der Tiefgarage ein, da die Bauten eine geringere Traglast erfordern. Durch all das können wir Wohnungen bis zu 20 Prozent unter Marktniveau anbieten und mit leistbaren Mieten punkten.

Erwähnenswert ist zudem, dass all-in99-Wohnungen bezugsfertig und voll ausgestattet sind. Sie verfügen über eine Küche mit Elektrogeräten, Badezimmereinrichtung, Toilette und über einen deckenhohen Schrank im Vorzimmer. Jede Wohnung hat zudem einen Tiefgaragen- oder Carportplatz. STABAUER: Dieses Modell hat auch wesentliche Vorteile für den Grundeigentümer. Er bleibt im Besitz seines Grundstücks und profitiert zusätzlich von einem jährlichen Bauzins. Das Baurecht kann er in der Vertragszeit vererben oder auch veräußern.

**Welche Projekte haben Sie jüngst übergeben, welche sind derzeit in Entwicklung?**

DEUSCHL: Aufgrund der großen Nachfrage bei unserer im März fertiggestellten Wohnanlage in Perg haben wir bereits im Februar mit Bauteil 2 mit weiteren 17 Einheiten begonnen. Im Juni findet der Baustart für ein

**„Wir sind mit all-in99 sehr erfolgreich unterwegs und suchen permanent umgewidmete Grundstücke insbesondere in kleineren Städten rund um Landes- und Bezirkshauptstädte.“**

Großprojekt in Villach statt, wo wir in zentrumsnaher Grünlage 95 Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf vier Baukörper, errichten. In Ennsdorf in Niederösterreich erfolgt voraussichtlich im Juni der Baustart für eine Anlage mit 15 Einheiten.

STABAUER: Wir sind mit all-in99 sehr erfolgreich unterwegs und suchen permanent umgewidmete Grundstücke insbesondere in kleineren Städten rund um Landes- und Bezirkshauptstädte. Es gibt österreichweit hunderte solcher Grundstücke, die brachliegen. Wir wollen deren Besitzer für unser lukratives Konzept als Partner gewinnen. all-in99 verschafft ihnen ein Zusatzeinkommen, das rund 3,5-mal mehr Ertrag bringt als ein Verkauf.

**Ihr Unternehmen hat sich außerdem auf das Bauherrenmodell spezialisiert. Was tut sich in diesem Bereich?**

STABAUER: Seit fünf Jahren setzen wir mit unserem Partner Silver Living das Bauherrenmodell bei der Realisierung von Generationen-Wohnen – eine Kombination aus betreutem Wohnen, leistbaren Wohnungen und Kindergarten/Krippe – sowie Immobilien für betreutes Wohnen um. Wir haben hier eine neue Assetklasse geschaffen, in der wir bereits rund 329 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen am heimischen Kapitalmarkt platzieren konnten. Diese Zahl zeigt eine klare Zustimmung der Investoren zu diesem System, in dem Einkommens- und/oder Lohnsteuer eingespart wird beziehungsweise Förderungen lukriert werden, die normalerweise gutverdienenden Investoren verwehrt bleiben. ■ ■ ■ ANITA ORTHNER