



Leistbares Wohnen mit all-in99



In beinahe allen österreichischen Gemeinden ist leistbares Wohnen seit Jahren in aller Munde. Schnell verbindet man damit sozialen Wohnbau gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften. Dass es auch andere zukunftsfähige Konzepte gibt, die weitgehend privat und abgekoppelt von öffentlichen Wohnbauförderungen finanziert sind, zeigt das Welser Unternehmen wert.bau mit seinen all-in99-Wohnanlagen. Wir haben mit Geschäftsführer Mario Deuschl gesprochen.



Im März 2015 wurden in Bad Ischl die ersten 21 all-in99 Wohnungen den Mietern und Eigentümern übergeben

Was verbirgt sich hinter all-in99?

all-in99 sind innovative Wohnanlagen zu leistbaren Preisen. Es gibt viele Gegenden in Österreich, beispielsweise das Innere Salzkammergut, in dem Wohnen immer teurer wird. 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.

Wer sind diese Beteiligten?

Erstens die Grundbesitzer. Sie können langfristig mit ungenutzten Flächen Erlöse erwirtschaften, ohne die Liegenschaft verkaufen zu müssen. Die Kommunen profitieren

davon, dass sie für ihre Bürger leistbaren Wohnraum schaffen und somit die eigene Gemeinde nachhaltig attraktiv und lebenswert machen. Investoren und Wohnungseigentümer veranlagen in ein ökologisch wertvolles und werthaltiges Wohnbauprojekt und schaffen damit über Generationen ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Und die Wohnungsmieter freuen sich aufgrund günstiger Errichtungskosten über leistbare Mietpreise ohne auf Komfort zu verzichten.

Sie streben Maximalmieten von € 9,90 inkl. Betriebs- und Heizkosten an. Wie geht das?

Die Grundstücke werden nicht gekauft, sondern es wird ein 99-jähriges Baurecht abgeschlossen, wodurch die hohen Kosten für den Erwerb gespart werden. Der Grundeigentümer bekommt eine monatliche Pacht. Die nächste Säule ist die standardisierte und systematische Planung der Gebäude und Wohnungen. Es gibt Anlagen mit 12 oder 21 Wohneinheiten zwischen 45 und 69 Quadratmetern. Auch die ökologische Massivholzbauweise mit Holzweichfaserdämmung bringt bei der Errichtung eine Fülle von Vorteilen.

Reden wir hier von einer Fertigteil-Bauweise?

Korrekt – allerdings reden wir hier nicht von einer Holz-Riegel-Bauweise, sondern von einem echten Massivholzbau. Mit dem Holzbauspezialisten Pointinger aus Gries-



all-in99 Wohnungen sind hochwertig ausgestattet

MASSIVHOLZBAU

Die unschlagbaren Vorteile des Baumaterials Holz werden hier auf den Punkt gebracht:

- Nachwachsender Rohstoff
- Kurze Bauzeiten
- Angenehmes Raumklima
- Feuchtigkeitsregulierend
- Wirtschaftlich
- Nachhaltig
- Umweltfreundlich
- Bester Brandschutz
- Perfekte Wärmedämmung



Der Massivholzbau bietet beste bauphysikalische Werte. Die Errichtung dauert gerade einmal zehn Monate

kirchen 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.

Wo gibt es bereits all-in99 Wohnanlagen?

Die ersten 21 Wohnungen wurde vor einem Jahr in Bad Ischl den Mietern übergeben. In den nächsten Tagen beziehen die ersten Bewohner in Stadt Haag ihr neues Zuhause. In Bad Goisern und St. Florian am Inn stehen wir unmittelbar vor Baubeginn. All-in99-Wohnanlagen in Hartberg, Stainz und Klagenfurt sind gerade in der Projektierung.

Auf was dürfen sich eigentlich die Mieter und Eigentümer freuen?

Neben der Tatsache, dass sie in ein ökologisch nachhaltiges und energieoptimiertes Gebäude einziehen bzw. investieren, vor allem auf eine hochwertige Ausstattung: fertig eingerichtete Küche mit E-Geräten, Bad und Vorraum sowie Balkon oder Terrasse. Und das Ganze um maximal € 9,90/m²

Was bedeutet all-in99?

- ☞ Wertgesichertes Zusatzeinkommen für drei Generationen, also für 99 Jahre.
- ☞ Kaufpreis der Wohnung ab € 99.900,- netto.
- ☞ Die Mieter zahlen all-in, also inkl. Betriebs- und Heizkosten durchschnittlich € 9,90 pro m² Wohnnutzfläche.
- ☞ Die prognostizierte Rendite für Investoren auf das eingesetzte Kapital nach 20 Jahren Finanzierung beträgt über 9 %.



Vorraum



Bad

Wohnnutzfläche und Monat – inkl. Heizung und Betriebskosten oder zu einem Kaufpreis ab € 99.900,- netto. Je nach Grundstücksbeschaffenheit werden noch Spielplatz, Carports oder Tiefgaragen bzw. Autoabstellflächen errichtet.



Der kleinere Cube beherbergt statt 21 nur 12 Wohnungen

Stichwort Investoren. Welche Rolle spielen diese bei all-in99?



*Mario Deuschl MBA
Geschäftsführer wert.bau
Errichtungs GmbH*

Eine sehr große, denn all-in99 Projekte sind als Investment in Vorsorgewohnungen konzipiert. Die aktuelle Zinslage auf den Finanzmärkten machen Immobilieninvestments sehr lukrativ. Kauft man eine all-in99 Wohnung kann man mit einer Rendite – je nach gewähltem Finanzierungsmodell – von bis 4,5 % p.a. rechnen. Eine all-in99 Wohnung kann beispielsweise über die Dauer von 20 Jahren mit einem monatlichen Sparplan von durchschnittlich € 290,- finanziert werden.

KONTAKT

wert.bau



wert.bau Errichtungs GmbH
4600 Wels, Pfargasse 15/107
07242 - 55 666 - 33
www.wert-bau.net