

Eigentum auf Zeit erreicht Sozialbau

Um die Immobilienspekulation einzudämmen, will die IIG leistbares Eigentum im Baurecht vergeben. Langfristig würden Eigentumswohnungen so wieder an die Stadt zurückfallen. Für die NHT ist das keine Option.

Von Denise Baum

Innsbruck – Baurechtswohnungseigentum. Was hinter diesem Wortgebrauch steckt, ist mindestens so kompliziert wie das Wort selbst. Es handelt sich dabei um Eigentum auf Zeit. Die Grundgebühren werden als Baurecht und stellen so ihren Besitz nur für eine gewisse Zeit für eine Wohnung zur Verfügung. Erreicht ein Baurechtler darauf eine Wohnanlage, erbt die Käufer lediglich die Wohnung, nicht aber den Grund. Damit verringern sich der Kaufpreis. Für die Grundnotierung ist allerdings ein sogenanntes Baurechtsschreiben zu bezahlen. Nach Ablauf des Baurechts, das je nach Vereinbarung bis eine Dosis von bis zu 100 Jahren gedauert wird, fallen Grund und Immobilie an den Grundstückseigentümer zurück.

Diese nicht ganz unproblematische Praxis hat mittlerweile den privaten Wohnungsbau in Innsbruck erreicht – ein Resultat des außer Kontrolle geratenen Immobilienmarktes mit unheimlichen Preisen (die IT berichtet). Die SPÖ wagt eindringlich vor „Pseudo-eigentum“ und lehnt das Baurechtswohnungseigentum für den privaten Markt ab.

Während die Innsbrucker Immobilien-Gesellschaft nur im absoluten Ausnahmefall als Baurechtswohnung (speziell Baurechtsgewinn) aufzutreten will, sieht IIG-Chef Franz Dandl im ursprünglichen Fall das durchaus Favorit. Bisher also die Stadt als Grundstück, kann Dandl zufolge das Anbieten von Wohnungen im Baurecht durchaus



Innsbruck ist bereits dicht bebaut. Baugründe sind rar und dementsprechend teuer.

Denis Baum

te gute Option sein, um leistbares Eigentum zu schaffen.

Für den IIG-Chef gibt es dabei zwei wesentliche Vorteile: Zum einen könnte so der Spekulation ein Riegel eingeschoben werden. „Mit Baurechtswohnungseigentum erreichen wir jene, die wirklich selbst einen Wohnbedarf haben und keine Spekulationsgedanken verfolgen“, erklärt Dandl. Wohnzusammenhänge Eigentumswohnungen können nach Rückzahlung der Wohnaufwendungsgebühren zu Marktpreisen weiterverkauft werden, was für den Verkäufer einen hohen Gewinn bedeutet. Wohnungen im Baurecht werden hingegen

gegen mit den Jahren immer weniger wert, gleichzeitig steigt der Baurechtszins. Das sei für Spekulanten nicht sehr interessant, sagt Dandl. Zum anderen liegt das große Vorteil darin, dass die Wohnobjekte nach Ablauf des Baurechts – Danker direkt zu etwa 80 Jahre – wieder an die Stadt Innsbruck zurückfallen und damit eine Weiter- oder Neu-Bauschickung über möglich ist.

Für die Käufer liegt der Vorteil in einem günstiger Kaufpreis, erklärt Dandl. Gleichzeitig sei die Stadt als Baurechtsgeberin eine seriöse, verlässliche Partnerin. Die monatliche Belastung

durch den Baurechtszins sei vernünftig. „Für eine 50 Quadratmeter Wohnung sind es rund 55 Euro monatlich“, rechnet Dandl vor. Der Baurechtszins ist weitgehend

Ein Entscheidung darüber, ob dieses Modell im städtischen Wohnbau angewandt werden kann, muss freilich die Stadtpolitik treffen.

In der Neuen Heimat Tirol (NHT) hält man davon jedoch nichts. Für NHT-Chef Markus Polthring das Baurechtswohnungseigentum „sozialen Sperrgebiet“ und ist nicht zu Ende gedacht. Der um den Grundpreis bereinigte Kaufpreis würde auf den neuen

Blick natürlich sehr günstig, so Polth. „Aber der Baurechtszins steigt exponentiell. Im 51. Jahr liegt er bereits bei rund 5 Euro pro Quadratmeter.“ Damit sei der Baurechtszins höher als der Restzins einer – unbelasteten – NHT-Wohnung.

Problematisch sei zudem, dass durch Baurechtswohnungseigentum das Modell der Altersvorsorge nicht geht. „Der Grundstückseigentümer ist ja, dass im Alter kaum noch Kosten für das Wohnen aufgewendet werden müssen. Das ist bei Wohnungen im Baurecht genau nicht der Fall“, warnt Polth.

Neue Projekte in Bau

Innsbruck – Die Innsbrucker Immobilien-Gesellschaft (IIG) hat in einem Pilotprojekt in der Hans-Moser-Straße erstmals „leistbares Eigentumswohnungen“ aus 20 Wohnungen in unterschiedlichen Größen werden zu einem Quadratmeterpreis von rund 3500 Euro für Baurechtswohnungen und Innsbrucker angeboten. Mittlerweile sind alle Objekte verkauft. Für IIG-Chef Franz Dandl fällt die Bilanz positiv aus: „Ohne große Werbemaßnahmen werden alle Wohnungen in kurzer Zeit verkauft. Um künftigen Spekulationen vorzubeugen, wurde ein unbefristetes Vorkaufrecht vereinbart.“ Die nächsten Projekte befinden sich bereits in Bau. (td)



Die IG hat in der Hans-Moser-Straße 20 leistbare Eigentumswohnungen an. (td)