

# „Wir sind wie eine exklusive Boutique“

Die Wohninvest Geschäftsführer Gerold Pinter und Robert Fotter über die Ertragschancen von Bauherrenmodellen bei ausgesuchten Altbauten.

Von Thomas Martinek.



**Zu den Personen:** Gerold Pinter (li.) ist Steuerberater und Geschäftsführer von Wohninvest. Robert Fotter ist Investment-Experte und ebenfalls Geschäftsführer von Wohninvest. Wohninvest ist ein exklusiver Anbieter von Bauherrenmodellen, der sich speziell auf hochwertige Immobilien aus der Gründerzeit spezialisiert hat. Das Unternehmen betreut derzeit 20 Projekte.

**FORMAT:** Ihre Bauherren-Projekte sind besonders im Altbaubereich angesiedelt.

**Warum?**

**Fotter:** Wohninvest ist auf Bauherrenmodelle in historischen Altbauten spezialisiert. Wir sanieren mit Förderung des Landes Wien. Manchmal auch ohne Förderungen, wenn das Objekt unter Denkmalschutz steht.

**Wieso konzentrieren Sie sich auf Altbauten. Die bringen in guten Lagen ja nur wenig Rendite?**

**Fotter:** „Das stimmt, wenn man nur die Bruttorendite ohne Förderungen betrachtet. Auf mehr als drei Prozent bei neu sanierten Objekten wird man nicht kommen. Aber durch Zusatzeffekte, wie eben die Förderungen, wird das Ganze interessant. Und das Land Wien fördert die Revitalisierung alter Gebäude, damit Anleger bereit sind in diese Gebäude zu investieren. Ohne diese Förderungen wäre es nicht so lukrativ.“

**Das heißt, die Förderung bringt eine Zusatzrendite für die Investoren?**

**Fotter:** Die Förderung ist ein wesentlicher Teil, aber nicht nur. Es gibt auch Projekte, die unter Denkmalschutz stehen, die wir ohne Förderungen abwickeln. Das hängt dann davon ab, wie hoch der Kaufpreis ist und wo die Immobilie liegt. In der Gumpendorfer Straße 73 sanieren wir beispielsweise ein altes, sehr schöne Zinshaus ohne Förderung.

**Ist es nicht mühsam, für diese Projekte die entsprechenden Behördengenehmigungen zu bekommen?**

**Fotter:** Wir wissen aufgrund unserer langjährigen Erfahrung genau, welche Anforderungen die Baubehörden stellen. Das ist auch ein Vorteil unseres Unternehmens bei solchen Projekten.

**Pinter:** Es müssen bei uns immer ältere Gebäude sein. Ein Neubau würde keine Förderung bekommen.

**Warum werden solche Projekte gefördert?**

**Fotter:** Sowohl das Land Wien, als auch die Wirtschaft, als auch die Bewohner der Häuser haben etwas davon. Die

Stadt Wien hat sanierte Häuser. Kleine und mittlere Unternehmen bekommen dadurch Aufträge, die Mieter sanierte Wohnungen. Und die Investoren haben auch etwas davon. Trotz der Neubauaktivitäten ist die Nachfrage nach Wohnungen in Wien immer noch größer als das Angebot. Deshalb ist das Land Wien auch weiterhin dafür, dass diese Bauherrenmodelle durchgeführt werden, eben in Form von geförderten Sanierungen.

**Wer sind Ihre Investoren?**

**Fotter:** Unsere Investoren sind Freiberufler und leitende Angestellte. Wir haben rund 200 Investoren, aufgeteilt auf 20 Projekte. Das Durchschnittsalter liegt bei 49 Jahren. Und es sind nicht alle in der höchsten Progressionsstufe.

**Pinter:** Wir sind auch nicht nur für Top-Verdiener interessant. Es macht bei 25.000 Euro Steuerbemessungsgrundlage schon Sinn.

**Was unterscheidet Sie von anderen Anbietern von Bauherrenmodellen?**

**Fotter:** Wir machen kleine, exklusive, Projekte. Wir haben immer persönlichen Kontakt zu unseren Investoren. Es finden immer Bauherrenversammlungen statt. Wir können auch auf die persönlichen Wünsche des Investors, zum Beispiel beim Mix von Eigen- und Fremdkapital, eingehen. Wir sind ein exklusives, boutiqueartiges Unternehmen. Wichtig ist der Kontakt zu den Investoren. Wir stellen nicht die Marke in den Vordergrund, sondern uns als Personen.

**Pinter:** Wir sind ein One-Stop-Beratungshaus. Wir sind nicht die Eigentümer der Immobilie. Das reduziert auch das Risiko für den Investor. Wenn es uns aus irgendeinem Grund nicht mehr gibt, ist er weiterhin Eigentümer der Immobilie. Das heißt, die Investoren sind stets die grundbücherlichen Eigentümer. |