

# WOHNINVEST BAUHERRENMODELL: MIT SICHERHEIT, CHARME UND RENDITE



DDR. GEROLD PINTER, MAG. ROBERT FOTTER

Eigentümer wohninvest GmbH

**ÜBER DAS ETWAS ANDERE BAUHERRENMODELL, DAS SICHERE GELDANLAGE UND LANGFRISTIGES, WERTGESICHERTES, ARBEITSFREIES ZUSATZEINKOMMEN MIT DEM BESONDEREN CHARME HISTORISCHER ODER DENKMALGESCHÜTZTER WIENER GEBÄUDEARCHITEKTUR VERBINDET, SPRACH WT-CHEFREDAKTEUR DR. WALTER HOLICZKI MIT DEN WOHNINVEST EIGENTÜMERN MAG. ROBERT FOTTER UND DDR. GEROLD PINTER.**

**WT:** Das Interesse an Investitionen in Immobilien ist aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus ungebrochen – auch das Angebot an Immobilienbeteiligungen mit Vorsorgewohnungen und diversen Bauherrenmodellen hat sich entsprechend vergrößert. Weshalb hat sich wohninvest auf das Bauherrenmodell spezialisiert?

**PINTER:** Das Bauherrenmodell ist die vorteilhafteste und flexibelste Form der direkten Immobilienbeteiligung für Investoren und ermöglicht ein wertgesichertes Einkommen, das langfristig abgesichert ist. Durch den gezielten Einsatz von Fremdkapital schont es den Einsatz von Eigenkapital und durch die Unternehmereigenschaft der Investoren ist der Vorsteuerabzug gegeben. Die steuerlichen Aspekte sind außerdem gegenüber der Vorsorgewohnung höher. Für Bau- und Planungskosten gilt eine verkürzte Abschreibung auf 15 Jahre, Nebenkosten können sofort abgeschrieben werden, die Grunderwerbssteuer ist nur vom Kaufpreis der Liegenschaft vor Sanierung zu entrichten. Dazu kommen bei förderungswürdigen Objekten noch maßgebliche Förderungen durch den Wohnfonds Wien, die es für die Vorsorgewohnung nicht gibt.

**WT:** Nun werden am Markt ja von anderen Unternehmen eben-

falls Bauherrenmodelle angeboten. Wodurch unterscheidet sich das wohninvest Bauherrenmodell?

**FOTTER:** Da wir den Markt seit Jahrzehnten kennen, wissen wir, dass es doch sehr viele Investoren gibt, die Wert auf exklusive und geschichtsträchtige Gebäude legen – deshalb haben wir unsere Strategie ausschließlich auf historische oder denkmalgeschützte Architektur in Wien ausgerichtet. Das älteste von uns sanierte Objekt, die Bloschgasse 3 & 5 im Kahlenbergerdorf im 19. Bezirk, stammt z.B. aus dem Jahre 1617. Altbauten in Wien werden immer öfter abgerissen und verschwinden vom Markt – diese Verknappung schöner, alter Architektur bringt aber auch langfristige überdurchschnittliche Wertsteigerung.

Das heißt, unsere Häuser müssen einen besonderen Charme, eine besondere Architektur haben und dabei für die Vermietung optimal geeignet sein. Lage, Kaufpreis, Förderungswürdigkeit sind natürlich weitere Kriterien.

Außerdem verstehen wir uns sozusagen als „One-Stop-Shop“ für Investoren, das bedeutet, wir kümmern uns in deren Auftrag um alles und jedes: von der Projektauswahl bis hin zur Vermietung.

**WT:** Was macht also die perfekte Anleger-bzw. Investorenwohnung aus?

**PINTER:** Ich würde sagen: Das Zusammenwirken von Kaufpreis, Förderungen durch das Land Wien, von steuerlichen Aspekten und Mieteinnahmen und das bei besten Objektvoraussetzungen und Lage.

**WT:** Es gibt beim Bauherrenmodell zwar keine direkte Eigentümerschaft an einer bestimmten Wohnung – sind die Investoren dennoch an hochwertiger Ausstattung interessiert?

**FOTTER:** Die Investoren sind beim Bauherrenmodell prozentuell, d.h. mit ihrem individuellen Anteil, am gesamten Haus und somit an jeder einzelnen Wohnung im Haus beteiligt. Sie wissen heutzutage ganz genau, dass Wohnungen mit hohem Standard leichter zu vermieten sind. Investoren sind daher viel kritischer in der Wahl ihrer Geschäftspartner geworden. Unsere Architekten sind Profis in der Entwicklung optimaler Grundrisse und in der Auswahl qualitativ hochwertiger Materialien. Jede Wohnung sollte neben einer hochwertigen Innenausstattung auch Außenflächen, wie Loggien, Terrassen oder Eigengärten aufweisen. Damit ist die Basis für eine optimale Vermietbarkeit gegeben.

**WT:** In der Vermietung der Wohnungen gehen Sie von einem Mietenpool aus – wie ist das zu verstehen?

**PINTER:** In unserem Mietenpool werden sämtliche Mieteinnahmen gesammelt und an die einzelnen Investoren ausbezahlt. Die Höhe bemisst sich dabei nach dem persönlichem Anteil des Investors. Hält der Investor also z.B. 10% Anteil am Projekt, erhält er auch 10% der Mieteinnahmen.

Vorteil des Mietenpools für den Investor ist die Verteilung des Risikos eines möglichen Leerstandes. Ein Mietausfall trifft ihn also nur in der Höhe seines Anteils. Außerdem entstehen durch den Mietenpool keine zusätzlichen Kosten im Gegensatz zu Vorsorgewohnungen, wo ein Mietenpool als Zusatzleistung angeboten und verrechnet wird.

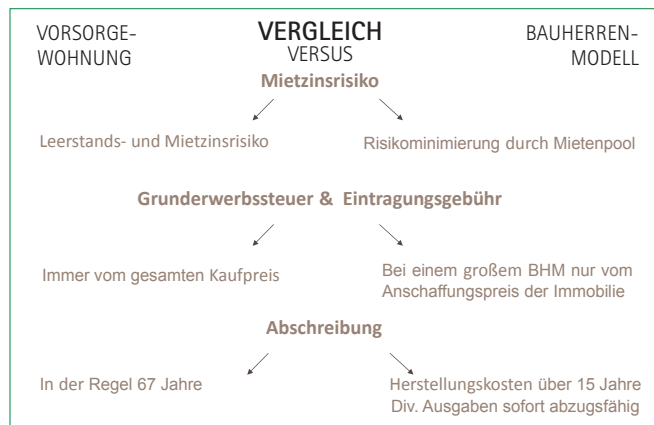
**WT:** Welche Projekte bieten Sie derzeit an?

**FOTTER:** Das sind gleich drei wirklich einzigartige Projekte: Die Residenz Montleart ein historisches Juwel im 14. Bezirk in Nähe des Erholungsgebietes Wienerwald. Diese denkmalgeschützte Liegenschaft wurde 1901-1903 errichtet, besticht mit Raumhöhen von 3,30 Metern und Fassaden mit klassischen Stilelementen. Wir revitalisieren und erweitern dieses Prunkstück nach dem neuesten Stand der Technik – Dachgeschoßausbau, Zubau von Balkonen und Terrassen sind geplant. Und die bestehenden großzügigen Grünflächen mit Altbaumbestand lassen viel Platz für Eigengärten.

Dann die Kaiserstraße 42, ein klassischer Stilaltbau aus dem Jahr 1899 im 7. Bezirk in unmittelbarer Nähe der Mariahilfer Straße. Außergewöhnlich ist der Bestand von zwei eigenständigen Gebäuden, die über einen Innenhof verbunden sind. Dieses Gründerzeithaus besticht durch eine reich gegliederte Originalfassade, prächtiges Decken- und Wanddekor, originale Fliesenböden, kunstvoll gestaltete, schmiedeeiserne Treppenläufe und originale Holzeingangstüren. Investoren profitieren von weiteren Ausbauten und Zubauten und von bereits laufenden Mieteinnahmen.

Und dann noch die Bergsteiggasse 52 im 17. Bezirk, ein kleineres, reizvolles Jahrhundertwendehaus, in ruhiger Lage mit optimaler Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Nahversorgung.

Geplant ist die komplette Sanierung des Gebäudes inkl. Dachgeschoßausbau und Errichtung eines Aufzuges.



#### ZUM UNTERNEHMEN WOHNINVEST GMBH:

- Spezialist für Bauherrenmodelle mit besonderem Charme
- Gegründet 2008 von Mag. Robert Fotter und DDr. Gerold Pinter mit langjähriger Erfahrung in der Immobilienentwicklung und im Steuerrecht
- 18 hochqualifizierte Mitarbeiter
- Bisher 30 realisierte Immobilienprojekte in Wien mit 50.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 200 Millionen Euro Projektvolumen und durchschnittlich 10 Miteigentümern pro Projekt. Die Projekte werden vorwiegend über PPP-Modelle (Public-Private-Partnership) zwischen Privatinvestoren, vertreten durch wohninvest, und dem Land Wien, vertreten durch den Wohnfonds Wien, umgesetzt. Ziel dieser Partnerschaft ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Erhaltung der wertvollen, historischen Bausubstanz exklusiver Zinshäuser.
- Flexible Finanzierung mit individuellem Eigen- und Fremdmittelanteil, verkürzte Abschreibung durch 1/15-AfA für Bau- und Bau-nebenkosten und Vorsteuerabzug aufgrund Unternehmer-eigenschaft.
- Die Privatinvestoren sind direkt am Zinshaus beteiligt und profitieren von überdurchschnittlichem Wertsteigerungspotenzial, attraktiven Renditen und steuerlicher Optimierung.
- Privatinvestoren erwerben das Zinshaus gemeinsam in Form einer Projektgesellschaft, die im Grundbuch eingetragen wird. Dies garantiert Sicherheit und Stabilität unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung und erleichtert die nachhaltige Vermögensbildung- und -weitergabe.
- Kaufmännische, rechtliche und steuerliche Rundumbetreuung durch Experten von Objektsuche über Projektentwicklung und -abwicklung bis hin zu Verwaltung und Vermietung.

**Aktuelle Projekte:** 1170 Wien, Bergsteiggasse 52 (siehe auch Beilage in dieser WT-Fachjournal Ausgabe), 1140 Wien, Residenz Montleart, 1070 Wien, Stilaltbau Kaiserstraße 41, infos: [www.residenz-montleart.at](http://www.residenz-montleart.at), [www.kaiserstrasse41.at](http://www.kaiserstrasse41.at), [www.bergsteiggasse.at](http://www.bergsteiggasse.at)

**Kontakt:** Thomas Swoboda, Geschäftsführer wohninvest Consulting  
[thomas.swoboda@wohninvest.at](mailto:thomas.swoboda@wohninvest.at), Tel.: +43 676 601 77 21  
 wohninvest GmbH, Tuchlauben 13, 1010 Wien