

VON ANDRÉ EXNER

Gemeinsam ein Hausherr sein

Mehr als eine Milliarde Euro haben Investoren bereits in Bauherrenmodelle gesteckt. Neben Förderungen lockt die Steuerersparnis. Anbieter werden einfallsreicher und bieten jetzt Hotels und betreutes Wohnen an.

Wo genau arbeitet mein Geld? Diese Frage können die wenigsten Privatanleger beantworten. Denn ist Kapital erst einmal investiert, werden aus den Euroscheinen abstrakte Nullen und Einsen in der virtuellen Welt. Ob das Geld am Spargbuch liegt oder in Fonds fließt – „greifbar“ sind bei herkömmlichen Anlagen höchstens die Waren, die man mit den Erträgen kauft. Ganz anders bei einem direkten Immobilieninvestment. Dort kann der Anleger hinfahren und sagen: Hier ist mein Kapital zu Hause!

GEMEINSAM SANIEREN. Ein ganzes Haus können sich nur die wenigsten leisten, aber das muss auch nicht sein: Bauherrenmodelle haben sich als eine beliebte Form des Immobilien-Direktinvestments erwiesen. „Ein Bauherrenmodell stellt ein Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel dar, ein konkretes Altbauhaus unter Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen und unter Ausnutzung von Förderungen gemeinsam zu erwerben, umfassend zu sanieren oder abzureißen und neu zu errichten, um es danach langfristig zu vermieten“, definiert Martin Rosar, Experte für Immobilienfinanzierung und Direktor Kommerzgeschäft der Volksbank Wien, die Anlageform.

Zu Beginn waren Bauherrenmodelle immer mit Sanierungen von „in Ehren verfallenen“ Althäusern verbunden. Inzwischen haben Privatanle-

ger mehr als eine Milliarde Euro in den Sektor gesteckt, daher suchen die Anbieter nach neuen Betätigungsfeldern. So ist zur Sanierung auch der Abriss-Neubau dazu gekommen – und auch der Wirkungskreis der Anbieter hat sich von Wien auf die Immobilien-Hotspots abseits der Hauptstadt wie Innsbruck und Salzburg erweitert.

Der Anleger wird bei einem Bauherrenmodell genauso grundbücherlicher Eigentümer wie bei einer Vorsorgewohnung, bekommt durch die Beteiligung am gesamten Entwicklungsprozess einer Immobilie aber deutlich mehr Einblick in das Geschäft – und höhere Renditen. Diese kann bei einem guten Projekt bis zu acht Prozent pro Jahr betragen, die Wertsteigerung der Immobilie gar nicht eingerechnet.

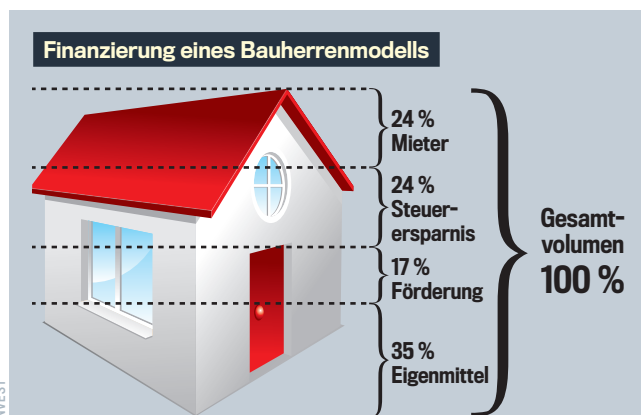
Entscheidend ist bei Bauherrenmodellen die Auswahl eines Anbieters mit einem erwiesenen Track Record. Denn wer Bauherr ist, trägt auch ein Bauher-

renrisiko. Läuft das Projekt nicht ganz nach Plan, gibt es etwa Verzögerungen oder Kostenüberschreitungen am Bau, schmälert das die Rendite.

STEUERVORTEIL NUTZEN. Der große Unterschied und wichtigster Ertragsbringer im Vergleich zur Vorsorgewohnung ist der Steuervorteil. Finanzierungskosten können nämlich steuerlich geltend gemacht werden und erhöhen so den Ertrag. Dazu kommen Förderungen und damit eine verkürzte Abschreibungsdauer. „Diese Merkmale, verbunden mit dem anhaltend hohen Interesse an Investments in Immobilien, haben zu einer riesigen Nachfrage der Anleger nach Bauherrenmodellen geführt“, sagt Robert Fotter, Gründer und Partner des Wiener Immobilienentwicklers wohninvest, der mehr als 30 Projekte in diesem Segment umgesetzt hat (siehe Interview Seite 42). „Das Nadelöhr stellen gute Projekte dar: Nicht jedes Haus ist für ein

Bauherrenmodell geeignet.“ Denn die Revitalisierung hört nicht beim Zubau von Balkonen und dem Dachgeschoßausbau auf, auch moderne Zubauten im Innenhof sind bei Projekten oft dabei.

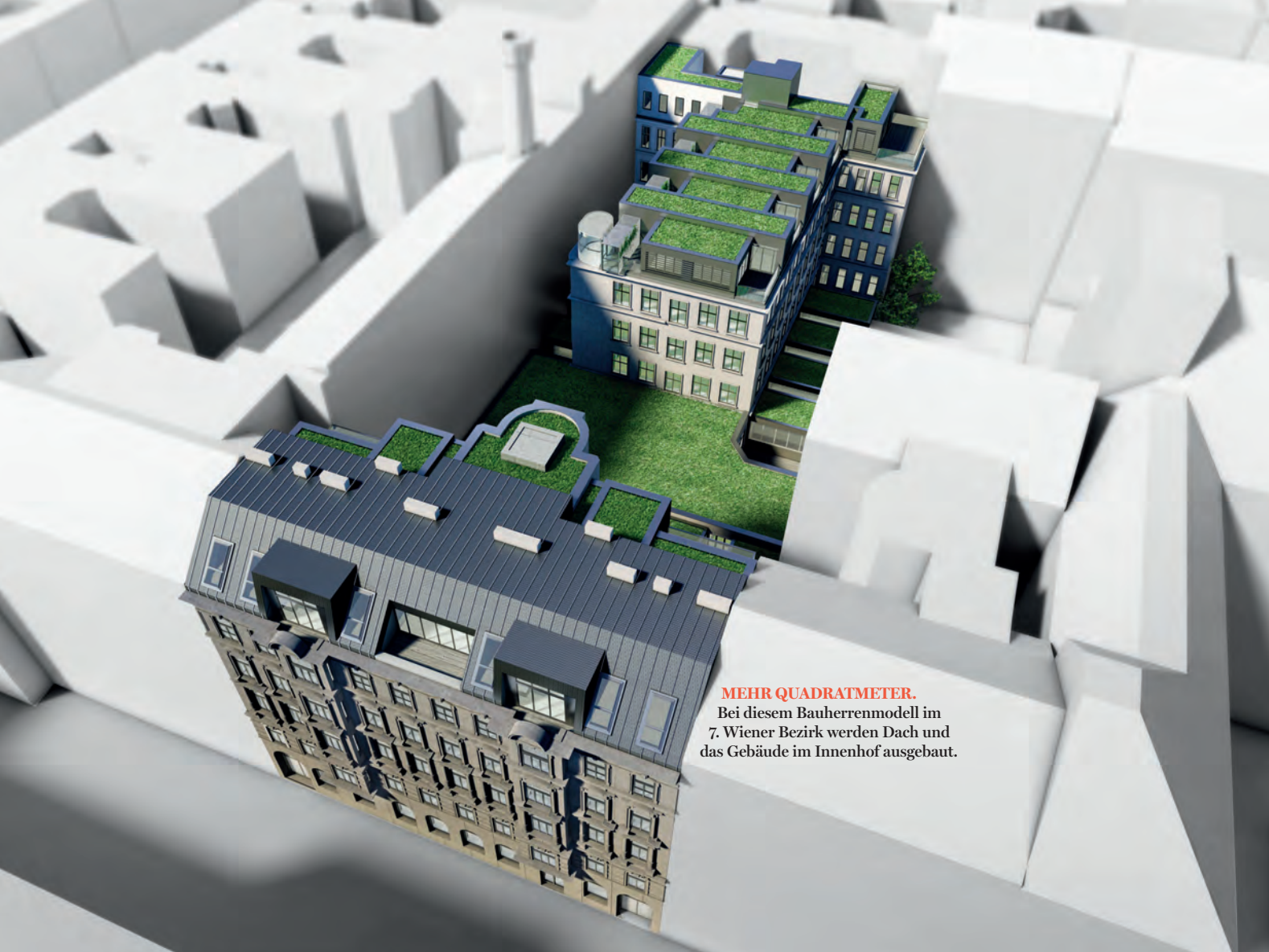
Früher beschränkten sich Bauherrenmodelle auf Wohnbauten. Inzwischen suchen die Anbieter aber neue Wege, denn viele ihrer Anleger sind „Wiederholungstäter“, die schon Wohnimmobilien im Portfolio haben und diversifizieren möchten. Auch ist am Wohnimmobilienmarkt eine leichte Abflachung der Preis-



VIELE MITZÄHLER. Dank der öffentlichen Förderung sowie erheblichen Steuerersparnissen reichen in der Regel 35 Prozent Eigenmittel, um zu einem Anteil an einem Zinshaus zu kommen.

QUELLE: WOHNINVEST

FOTOS: WOHNINVEST GMBH, FOTO WEINWURM



MEHR QUADRATMETER.

Bei diesem Bauherrenmodell im 7. Wiener Bezirk werden Dach und das Gebäude im Innenhof ausgebaut.

dynamik erkennbar, wie David Breitwieser, Leiter Wohnimmobilien bei EHL, sagt: „Derzeit werden in innerstädtischen Lagen außergewöhnlich viele frei finanzierte großvolumige Projekte errichtet. Insbesondere auf ehemaligen Bahnhofs- oder Betriebsliegenschaften sind mehrere bemerkenswerte Projekte in Bau beziehungsweise Planung. Das trägt dazu bei, den Nachfrageüberhang am Wiener Wohnungsmarkt etwas zu lindern.“

AN DEMOGRAFIE VERDIENEN. Auch wohninvest verbreitert daher sein Betätigungsfeld und bietet in einem neuen Projekt erstmals auch betreutes Wohnen

statt „einfachen“ Mietwohnungen an – ein Novum auf dem Markt für Bauherrenmodelle. Bereits ein Blick auf die Bevölkerungspyramide reicht, um das Potenzial zu erkennen: Die Ballungszentren wachsen bei gleichzeitiger Überalterung. Auch die Lage des Wohninvest-Projektes vis-à-vis des Bahnhofs Wien-Meidling ist daher bewusst gewählt: Taxi-stand, Busstation, Straßenbahn, die Aufzüge zu U-Bahn, S-Bahn und Fernverkehrszügen sind nur wenige Schritte entfernt, Einkaufszentrum und Apotheke sind ums Eck und die Gesundheitseinrichtungen Kaiser-Franz-Josefs-Spital und Unfallkranken-

haus Meidling nur wenige Busstationen entfernt.

Einen anderen Weg geht die Linzer IFA AG. Sie setzt auf den Tourismus-Boom und die Beliebtheit von Städtereisen: Das Unternehmen baut in Salzburg im Rahmen eines Bauherrenmodells das traditionsreiche Palais Faber in der Innenstadt zu einem Hotel um. Das Investitionsvolumen: 60 Millionen Euro. Das denkmalgeschützte Palais, wenige Schritte von Schloss Mirabell entfernt, wird einer Generalsanierung

unterzogen und ab 2020 von einem internationalen Betreiber als Hotel der Kategorie Vier-Sterne-Plus mit 113 Zimmern geführt. Als „Zuckerl“ für Bauherren winken VIP-Packages mit Gratisübernachtungen. Dann können Anleger ihr Investment nicht nur angreifbar, sondern auch direkt erleben. 



„Bei einem Bauherrenmodell nutzen Investoren gemeinsam Förderungen und steuerliche Begünstigungen.“

MARTIN ROSAR VOLKSBANK WIEN

„IM VERGLEICH MIT MÜNCHEN SIND WIENER IMMOBILIEN GÜNSTIG“

Die wohninvest-Gründer **GEROLD PINTER** und **ROBERT FOTTER** über die Trends am Immo-Markt und den Vorteil von Bauherrenmodellen.

TREND: Die Preise am Wohnimmobilien-Markt sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Wird das so weitergehen?

ROBERT FOTTER: Ich denke mir alle zehn Jahre regelmäßig: „Hätte ich bloß vor zehn Jahren noch mehr Geld in Wohnimmobilien in Wien investiert!“ So geht es wohl vielen Anlegern. Ja, die Preise sind schon gestiegen, doch es gibt noch viel Potenzial.

Was sind die Faktoren für einen weiteren Anstieg?

FOTTER: Immobilienpreise und Wohnungsmieten sind in Wien im internationalen Vergleich noch immer sehr moderat – und dabei müssen wir gar nicht nach London oder nach Paris schielen, sondern es reicht, Wien mit Berlin und München zu vergleichen. Weil Bauherrenmodelle mit dem Altbestand arbeiten, ist das Potenzial nach oben hier zudem besonders hoch, wir haben oft Altmieten in unseren Häusern, die weniger als zwei Euro Miete je Quadratmeter und Monat zahlen.

GEROLD PINTER: Es gibt viel Kapital, das auf der Suche nach stabilen Anlagen ist – und das ändert sich nicht so bald, denn die Zinsen bleiben niedrig, und Anlagealternativen sind rar. Zinshäuser sind begehrt, sind aber ein knappes Gut, das Jahr für Jahr rarer wird. Weil durch Bauherrenmodelle entwickelte Häuser weiterhin Zinshäuser bleiben und kein Wohnungseigentum begründet wird, gibt es auch von institutionellen Anlegern wie Pensionskassen und Stiftungen starke Nachfrage. Hinzu kommt der starke Zuzug, Wien wächst in den nächsten Jahren um die Größe von Graz.

An welchen aktuellen Projekten können sich Anleger bei wohninvest derzeit beteiligen?

FOTTER: Aktuell arbeiten wir an drei Projekten: einer umfassenden Sanierung inklusive Zubau in der Kaiserstraße in Wien, einer Sanierung mit Dachausbau in Wien-Döbling und an einem Abriss-Neubau in Wien-Meidling. Was alle Projekte verbindet, ist, dass der Anleger über die gesamte Laufzeit gerechnet Wohneigentum um weniger als 3.000 Euro pro Quadratmeter erwirbt – und das in sehr gesuchten Lagen und mit einer Qualität, die einem gehobenen Neubau-Standard entspricht.

Sind das alles Wohnprojekte?

PINTER: In Meidling realisieren wir erstmals ein Projekt mit Einheiten für betreutes Wohnen als Bauherrenmodell. Das ist eine ganz neue Assetklasse mit großem Potenzial, schließlich leben wir in einer immer älter werdenden Gesellschaft mit sich entsprechend ändernden Bedürfnissen.

Welche Vorteile haben Bauherrenmodelle gegenüber anderen Formen des Direktinvestments – etwa Vorsorgewohnungen?

PINTER: Im Bereich Altbau sanierung ist das mit Sicherheit die wertvolle Substanz und das zeitlose Flair, das Altbauten versprühen. Aber auch bei unserem Neubauerrenmodell in Meidling haben wir auf eine ansprechende Architektur Wert gelegt – und der unverbaubare Blick erhöht die Werthaltigkeit ebenfalls. Ein klares Alleinstellungsmerkmal von Bauherrenmodellen sind Förderungen und Steuervorteile: Nicht ohne Grund dürfen wir viele Steuerberater zu unseren Anlegern zählen. Bei einem wohninvest-Bauerrenmodell trägt am Ende des Tages der Anleger nur etwa ein Drittel der gesamten Investitionssumme – der Rest kommt von Förderungen, der Steuerersparnis sowie aus den Mieterträgen.

Nach welchen Kriterien suchen Sie ihre Projekte aus? Gibt es überhaupt noch genügend Objekte?

FOTTER: Das Finden geeigneter Objekte ist tatsächlich ein Nadelöhr. Entscheidend ist, dass das Haus Entwicklungspotenzial hat, also zusätzliche Flächen zum Beispiel durch den Dachausbau gewonnen werden können.

Und das Leerstands-Risiko?

PINTER: Gibt es praktisch nicht, da die Mieten durch die Nutzung von öffentlichen Förderungen für unsere Projekte gedeckelt sind. Dadurch haben wir keinen Leerstand, sondern im Gegenteil Wartelisten für frei werdende Wohnungen. Und unsere Investoren stehen ganz oben auf der Liste.



ZUR PERSON.

GEROLD PINTER (l.) und **ROBERT FÖTTER** sind die Gründer der auf Immobilien-Beteiligungsmodelle spezialisierten wohninvest. Sie haben bereits 35 Bauherren-Modelle realisiert.