

det hier die Premium Immobilien AG: Sie bietet beim Objekt in der Redtenbachergasse in Wien 1160 ein Modell mit konkreter Wohnungszuweisung an. Ein Bauherrenmodell ist genauer gesagt ein Zusammenschluss mehrerer Personen mit dem Ziel, eine konkrete, bestandsfreie (Anm.: ohne Mieter) Liegenschaft gemeinsam zu erwerben, umfassend zu sanieren oder neu zu errichten und langfristig zu vermieten.

Es wird zwischen dem sogenannten Kleinen Bauherrenmodell und dem Großen Bauherrenmodell unterschieden, wobei man beim Kleinen Modell in ein bereits fixfertiges Konzept einsteigt – beim Großen treffen die Eigentümer alle Entscheidungen selbst und nehmen Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudes. Häufiger ist das Kleine Bauherrenmodell anzutreffen.

Die Finanzierung des Gesamtprojektes erfolgt aus Eigenmitteln der Investoren sowie aus (unter Umständen geförderten) Fremdkapital. Teils kann – wie bei AVORIS – der Veranlagungsbetrag auch auf drei Jahre verteilt werden. Die Miteigentümergeinschaft (MEG) bewirtschaftet die Liegenschaft dann gemeinsam, die Mieteinnahmen werden entsprechend der Anteile aufgeteilt. Aus den Mieteinnahmen sowie aus Annuitätzuschüssen (geförderte Finanzierung, z.B. Wohnfonds Wien) wird das Fremdkapital rückgeführt, heißt es bei der BK IMMO Vorsorge GmbH, die sich als steirischer Anbieter auf Bauherrenmodelle in Graz, fallweise auch Wien, spezialisiert hat. Beide Städte haben durch den starken Zugang erhöhten Wohnraumbedarf. Interessant seien dabei C- und B-Lagen mit Potenzial.

Nach Entschuldung der Immobilie erzielt der Investor so ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen in Form der Mieteinkünfte. Nach Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses kann seitens der Investoren der Beschluss

„Im Gegenzug für die steuerliche Besserstellung bei Objekten, die saniert werden, müssen Auflagen erfüllt werden, z.B. die Einhaltung einer Mietobergrenze.“

WERNER HOLZHAUSER,  
Valued Asset

über eine etwaige Realteilung (Anm. der Redaktion: Auflösung einer Eigentümergemeinschaft in der Weise, dass die Sache tatsächlich geteilt wird) der Immobilie gefasst werden.

#### GEFÖRDERT GEHT AUCH

Da bei Sanierungen gemäß Denkmalschutzgesetz, Wohnhaussanierungsgesetz bzw. Mietrechtsgesetz die Abschreibungsdauer von 67 auf 15 Jahre verkürzt wird, werden die Mieteinnahmen in den ersten 15 Jahren neutralisiert. Es macht daher Sinn, so weit als möglich Fördergelder zu erhalten. „55 bis 60 Prozent Ersparnis gegenüber einem anderen, normalen Immobilieninvestment sind so durchaus drin“, rechnet Wolfgang Stabauer, Geschäftsführender Gesellschafter bei der ÖKO Wohnbau SAW GmbH, vor. Dies ist nicht nur in der Bundeshauptstadt interessant. Als besonders großzügig gilt die steirische Landesförderung, die es ermöglicht, Projekte nicht nur in der Landeshauptstadt Graz erfolgreich umzusetzen. Die Revitalisierung von verwaisten Ortskernen wird vom Land gezielt gefördert und so rechnen sich Beteiligungsprojekte auch in kleinen Städten. So mancher Bauherrenmodell-Initiator verspricht hinter der Hand dadurch eine jährliche Gesamtrendite von sechs Prozent und darüber.

Für Sanierungen bzw. Abbruch und auf diese Weise entstehende Neubaulprojekte mit entsprechender Schaffung von Wohnraum gibt es geförderte Darlehen zu einem begünstigten Fixzinssatz von einem Prozent. Bei Objekten, für deren Sanierung man diese begünstigte Darlehen erhält, müssen aber bestimmte Auflagen erfüllt werden: Dies sind etwa eine öffentliche Ausschreibung, Vermietungen maximal bis zur Obergrenze von 8,5 Euro pro m<sup>2</sup> (Wien) plus Verzicht auf Eigennutzung, macht Werner Holzhauser, CEO beim Sachwertconsulter Valued Asset Consulting und Vertriebsservice GmbH, aufmerksam. Sein Unternehmen fungiert als Vertriebspartnernetzwerk für die ifa Institut für Anlageberatung AG. Die ifa hat im Wege eines Bauherrenmodells eines der Wahrzeichen Wiens, die Sofiensäle in der Marxergasse 17, revitalisiert. Die Veranstaltungsräumlichkeiten fielen 2001 einem Großbrand zum Opfer, dabei brannte das Dach ab und stürzte in den großen Saal.

#### WORAUF ES ANKOMMT

Aber selbst bei einer freien Mietgestaltung lassen sich freilich nicht beliebige Summen einheben. Und das Konzept Bauherrenmodell ist gut, aber nicht jedes ist zwangsläufig ein Selbstläufer. Wie bei den Vorsorgewohnun-