

ALTERNATIVE ZUR VORSORGEWOHNUNG

Diese Miteigentümerschaft hat viele Facetten, auch volkswirtschaftliche und stadtplanerische: das Bauherrenmodell.

Autorin: Linda Kappel

Wer auf eigene Faust zur Vorsorge Immobilien kauft, hat sein Geld oft auf viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte gebunden, es ist dann eben immobil. Wurde zum Zweck der Vermietung gekauft, kommt das Leerstandsrisiko hinzu. Anleger können das Ganze in die Hände von Profis legen, etwa via Vorsorgewohnung oder Bauherrenmodell. Bei beiden Varianten gelten die Sachwertanlage, Kapitalsicherheit, eine Einnahmequelle

Hier erwirbt man kein konkretes, sondern ideelles Eigentum.

für die Pension, die Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen als Motiv und daher ist „die Nachfrage nach Bauherrenmodellen ungebrochen“, weiß Martin Krenn, Geschäftsführer der zur GraWe Group gehörenden

Grazer BK Immo Vorsorge GmbH, die demnächst mit neuen Modellen auf den Markt kommen wird.

Anders als bei der Vorsorgewohnung erwirbt der Interessent beim Bauherrenmodell jedoch kein konkretes Eigentum an einer Wohnung, sondern zumeist ideelles Eigentum – mit persönlicher Eintragung ins Grundbuch. Ein Bauherrenmodell ist somit als Zusammenschluss mehrerer Investoren mit dem Ziel, eine konkrete Liegenschaft gemeinsam zu erwerben, umfassend zu sanieren, langfristig zu vermieten und dabei auch noch steuerliche Effekte sowie Förderungen auszunützen. Die Miteigentümergeinschaft (MEG) bewirtschaftet die Liegenschaft gemeinsam, die Mieteinnahmen werden entsprechend der Anteile aufgeteilt.

Wie schon die Anbieter von Vorsorgewohnungen stöhnen die Initiatoren von Bauherrenmodellen – häufig wird beides unter einem Dach angeboten – darunter, dass gute Objekte, speziell in der klassischen Sanierung, schwer zu finden sind. Die Wiener Privatbank beispielsweise hat derzeit

kein Bauherrenmodell im Angebot, wäre aber nicht abgeneigt, wenn sich das passende Projekt auftun würde, sagt Georg Aichelburg-Rumerskirch, Leiter der Sparte Immobilien bei der Bank. „Wir sind nur in Graz und Wien aktiv, da es sich hier um stabile Vermietungsmärkte handelt“, betont Krenn. Beide Städte haben durch den starken Zuzug erhöhten Wohnraumbedarf. Interessant seien dabei B- und C-Lagen mit Potenzial. „A-Lagen sind einfach zu teuer geworden“, dort ließen sich in der Vermietung kaum mehr Renditen darstellen. Vereinzelt findet man klassische Sanierungsobjekte, z.B. Gründerzeithäuser. Diese sind jedoch selten bestandsfrei, so Krenn weiter. Eher orientiere man sich an Abbruch-/Neubau-Objekten. Diese machten aber nur Sinn, wenn es dafür die entsprechenden Förderungen gibt, etwa für Assanierung gemäß der steirischen Wohnbauförderung.

Private Immobilien-Eigentümer verfügen zudem häufig nicht über die nötigen Mittel, um bauliche Missstände zu beseitigen. Hier kommen die Förderungen ins Spiel, sei es seitens