

Es lebe die Nische

Bauherrenmodelle erobern die Assetklassen studentisches und betreutes Wohnen, höhere Renditen inklusive.

► Sechs von zehn Österreichern planen im kommenden Jahr, ihr Geld aufs Sparbuch legen. Rund 244,5 Milliarden Euro des österreichischen Geldvermögens sind bereits so veranlagt. „Die Kombination aus Inflation und Nullzins-Politik der Europäischen Zentralbank hat Österreichs Sparbuchbesitzer erneut ärmer gemacht. Unterm Strich verloren ihre Einlagen im Vorjahr 3,9 Milliarden Euro real an Wert“, betonte vor kurzem Agenda-Austria-Ökonom Dr. Fabian Stephany. Doch das muss nicht sein. Investments in Immobilien versprechen – auch wenn manche Marktteilnehmer bereits das Ende des Immobilienzyklus vorhersagen – nach wie vor satte Wertsteigerungen und Renditen.

Sanierung von Altbauten zahlt sich aus

Wer in seinen Investmententscheidungen flexibel bleiben will, sollte einen weiten Bogen um Bauherrenmodelle machen und zum Beispiel in klassische Vorsorgewohnungen anlegen. Dieser Markt ist deutlich liquider, allerdings sind die zu erwartenden Renditen geringer. Am Prinzip der Bauherrenmodelle hat sich in den vergangenen Jahren trotz diverser Steuerreformen nichts geändert. Bauherren kaufen gemeinsam ein renovierungsbedürftiges Haus mit Entwicklungspotenzial, suchen um Sanierungsförderungen an, entwickeln das Objekt – in der Regel durch Aufstockung um



mehrere Geschosse – und vermieten die Wohnungen. Nach der Fertigstellung profitieren die Bauherren von einer beschleunigten Abschreibung. Die Baukosten können auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre abgeschrieben werden. Ein weiteres Plus bei der Sanierung von Altbauten: In den meisten Bundesländern winken hohe Förderungen.

Deutlich höhere Renditen lassen sich bei Bauherrenmodellen mit Investitionen in Assetklassen wie studentisches oder betreutes Wohnen realisieren. „Im Gegensatz zu anderen

Immobilien-Investments sind bei einer Anlage in betreutes Wohnen durch die steigende Nachfrage und den demografisch abgesicherten Bedarf nachhaltige Renditen über einen längeren Zeitraum zu erwarten. Die Anfangsrendite für den Investor kann im Vergleich zu einem „normalen“ Bauherrenmodell um ca. 0,4 bis

0,6 Prozentpunkte höher sein und mehr. Je nach Lage, Ausstattung und Konzeption werden bei betreuten Wohnimmobilien bei privaten Einzelinvestoren Anpassungsrenditen – das sind die Renditen nach Entschuldung – im zweistelligen Bereich erzielt“, so Silver Living GmbH Geschäftsführer Walter Eichinger, dessen Unternehmen unter anderem Bauherrenmodelle mit Schwerpunkt betreutes Wohnen realisiert.

Bedarf an betreutem Wohnen

Bedarf dafür gibt es genug, so Eichinger: „Ende 2030 werden mehr als drei Millionen Österreicher den 60. Geburtstag hinter sich haben und 23 % werden älter als 65 Jahre sein. Experten zufolge werden 10 % der über 70-jährigen künftig betreutes Wohnen in Anspruch nehmen, das wären rund 160.000 Einwohner im Jahr 2030. Wenn man davon die vorhandenen Einrichtungen abzieht, werden immer noch mehr als 100.000 Einheiten benötigt werden.“ Es gibt als noch viel Luft nach oben, sodass es sich um den interessantesten Wachstumsmarkt handelt“, ist Eichinger



„Die Anfangsrendite für Investoren in betreutes Wohnen kann im Vergleich zu einem ‚normalen‘ Bauherrenmodell um ca. 0,4 bis 0,6 Prozentpunkte höher sein und mehr.“

Walter Eichinger, MSc, MBA,
Geschäftsführer Silver Living GmbH

SICHER UND LUKRATIV INVESTIEREN

Silver Living

So lässt sich's leben.

IN STUDENTEN WOHNEN

8010 GRAZ, MOSERHOFGASSE 19



Visualisierungsstatus Entwurf. Änderungen vorbehalten.

GRÖSSTER STUDENTEN-CAMPUS IN HOLZBAU

- Grüne Mikrostadt in Uni-Stadt Graz
- Hipper Wohnraum für ca. 220 Studenten

PROFESSIONELLES IMMOBILIENMANAGEMENT

- Anerkannte Betreiberorganisation mit langjähriger Erfahrung
- Unkündbarer Generalmietvertrag (20 Jahre) sichert Mieterträge

DAS BAUHERRENMODELL BIETET VIELE VORTEILE

- Steuervorteil, arbeitsfreies Zusatzeinkommen
- Geringer Kapitaleinsatz (22 %)
- Individuelle Finanzierungsgestaltung

ERTRAGREICHES INVESTMENT

- 50 % Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum
- 3,6 % Rendite auf Nettokapitaleinsatz (Investitionsphase)
- 10,5 % Rendite auf effektiven Kapitaleinsatz (nach Entschuldung)

JETZT IN SACHWERTIMMOBILIEN INVESTIEREN!

Serviceimmobilien bestimmen den Markt.

Wir stehen Ihnen gerne für eine kompetente Beratung zu einem steuer- und förderoptimierten Wunschinvestment zur Verfügung.

Kontakt: +43 699 13141315, service@oeko-wohnbau.at
www.oeko-wohnbau.at www.silver-living.com



Symbolbild

überzeugt. Doch wie erkennt man einen seriösen Anbieter? „Wie der Handwerker seine Maschinen bzw. Werkzeuge laufend kontrolliert oder der Bauträger mit dem aktuellen Stand des Bauträgervertragsgesetzes und der Bauordnung vertraut sein sollte, so muss sich ein seriöser Anbieter mit der ÖNORM CEN/TS 16118 ‚Betreutes Wohnen für ältere Menschen‘ und mit der deutschen DIN 77800 auseinandergesetzt haben. Für mich ist die Kenntnis der ÖNORM immer das primäre Qualitätskriterium, hier erkennt man, ob sich der Anbieter mit dem Thema intensiv beschäftigt hat oder ob es sich beim offerierten Modell nur um eine Mogelpackung handelt“, rät Eichinger und ergänzt: „Achten Sie darauf, dass es eine detaillierte Markt- und Sozialraumanalyse gibt. Niemand braucht eine leerstehende Immobilie.“ Obligatorisch ist ein Betreuungskonzept, das dem Standort Rechnung trägt und auf die Bedürfnisse der Bewohner eingeht. Auf die Auswahl der optimalen Betreuungsorganisation sowie die periodische Nutzenevaluierung und kontinuierliche Verbesserung der angebotenen Betreuung ist ebenfalls zu achten.

Wachstumsmarkt: Studenten

Investitionen in studentisches Wohnen haben sich ebenfalls von einem Nischenprodukt in eine auch international viel beachtete eigene Assetklasse gemausert. „StudentenwohnheimeliegeneindeutigimTrend–nicht nur bei Studienanfängern, sondern auch bei Investoren“, erklärt dazu Mag. Wolfgang P. Stabauer, Geschäftsführer der ÖKO-Wohnbau SAW GmbH, der gemeinsam mit Walter Eichinger vor Kurzem ein Projekt in der Studentenstadt Graz gestartet hat. „Die Moserhofgasse 19 – Gesamtinvestitionskosten rund 31 Millionen



„Die monofunktionale Spezialimmobilie Studentenheim wird zu einem attraktiven multifunktionalen Investmentobjekt.“

Mag. Wolfgang P. Stabauer, Geschäftsführer ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

Euro – folgt dem Trend der ständig steigenden Nachfrage nach Mikrowohnungen und verbindet dabei moderne Architektur mit ökologischer Bauweise“, sagt Stabauer. „Die Massivholzbauweise wird damit in dieser Größe erstmals in Graz für Studentenwohnen verwirklicht. Das auf einem derart eindrucksvollen innerstädtischen Areal ein Studenten-Campus in ökologischer Holzbauweise realisiert werden soll, ist auch weltweit einmalig. Die gesamte Liegenschaft ist durch die Anordnung der einzelnen 60 Wohnmodule und ihr überdachtes Atrium als eine Art Mikrostadt innerhalb der Stadt konzipiert.“ Ein Wohnmodul besteht aus zwei bis fünf kleinen Wohneinheiten, die jeweils mit einem modernen Bad und einer Pantryküche ausgestattet sind. Das Konzept der Wohnmodule ermöglicht zudem eine jederzeitige

Konversion in klassische Wohnungen oder ebenso eine Vermietung an andere Nutzer, wie Lehrlinge, Schüler und Familien. „Die monofunktionale Spezialimmobilie Studentenheim wird somit zu einem attraktiven multifunktionalen Investmentobjekt“, unterstreicht Stabauer.

„Investitionen in Studentenwohnen bieten Investoren eine neuartige Möglichkeit zum Vermögensaufbau mit geringerem Risiko im Vergleich zu anderen Immobilieninvestments“, sagt Stabauer. Wobei das Risiko der Investition durch einen langfristigen und unkündbaren Generalmietvertrag – mindestens für die nächsten 20 Jahre – mit einer namhaften Betreiberorganisation, die langjährige Erfahrung im Betrieb von Studentenwohneinheiten hat, minimiert wird. Sicherheit ist durch die persönliche Grundbucheintragung und indexierte Mietentnahmen gewährleistet, die Kautions von mindestens drei Monatsmieten ist durch Bankgarantie gesichert. Das Projekt wird durch das Land Steiermark in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen über zehn Jahre gefördert. Stabauer rechnet mit einer Rendite auf effektiven Kapitaleinsatz nach Entschuldung von 10,5 % und mit einer Rendite auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase von 3,6 %.

mn ■

Vorteile für Anleger

- Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung
- Entscheidungsgewalt durch grundbücherliches Miteigentum
- Inflationsschutz durch Indexierung der Mieteinnahmen
- Transparenz und laufende Information
- Risikominimierung durch Mietpool
- Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für Bau- u. Nebenkosten) wegen Denkmalschutzmaßnahmen
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug
- Niedrige Betriebskosten aufgrund umfassender Sanierung
- Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung und Verwaltung
- Unter Umständen Förderungen in Form von nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen