

## E X P E R T I S E



Christian Klier verstärkt seit Jänner 2022 das Geschäftsführerteam der ÖKO-Wohnbau. Er ist für den Bereich Vertrieb zuständig – ganz unter dem Motto des Unternehmens: „Wir machen mehr daraus.“

**Das Unternehmen**

Die ÖKO-Wohnbau SAW GmbH – mit ihren mehr als 30 Jahren Branchenerfahrung – ist Spezialist für Immobilieninvestments mit enormem Zukunftspotential. Investoren finden bei ÖKO-Wohnbau steuer- und förderoptimierte Bauherrenmodelle, all-in-99 Vorsorgewohnungen als neues Konzept für leistbares Wohnen auf Baurecht, und Zinshaus-Beteiligungen als eine Möglichkeit zur kurzfristigen Immobilienveranlagung.

**Aktuelle Projekte**

Immobilieninvestments punkten als Sachwerte, wobei dahinter ein konkretes Gebäude mit Grundbucheintragung steht. Zwei aktuell sehr beeindruckende Projekte der ÖKO-Wohnbau sind Das Grazi mit 159 Wohnungen in Graz und die Manner Villa in Wien.

**Worauf Investoren Wert legen**

Im Fokus liegen die Sicherheit, ertragreiche Renditen und die Nachhaltigkeit – sowohl bei der Sanierung von Altbeständen als auch bei langfristigen Investments.

## Österreichs größtes Bauherrenmodell mit Topzuordnung

Steuer- und förderoptimierte Bauherrenmodelle in attraktiven Märkten:

Christian Klier über das Projekt Das Grazi und die Nachhaltigkeit von Bauherrenmodellen.

**Wie schätzen Sie die Bedeutung von Immobilieninvestments als Geldanlage in Österreich ein?**

Ein Investment in Immobilien deckt viele Wünsche der Anleger ab – unter anderem Sicherheit und Inflationsschutz. Die aktuelle Zinslandschaft trägt dazu bei, dass Immobilieninvestments noch mehr an Bedeutung und Attraktivität gewonnen haben.

**Was erwarten sich Anleger heute von Immobilienbeteiligungen?**

In erster Linie geht es dem Anleger um eine sichere Wertanlage und angesichts der niedrigen Zinsen, um renditeträchtige Alternativen ohne zu große Risiken einzugehen.

**Wie können Investoren von einem Bauherrenmodell wie dem Grazi profitieren?**

Gemeinsam mit unserem Projektentwickler [Silver Living](#) konnten wir bereits eine Vielzahl von Bauherrenmodellen realisieren. Das Grazi ist das bisher größte dieser Art in ganz Österreich. Dabei kaufen die Investoren zu Beginn einen ideellen Anteil des Projekts in der Plabutscherstraße. Dabei handelt es sich um eine Sanierung mit Ausbau des Altbestands. Nach der Projektfertigstellung, der Übergabe an die Investoren und der Abrechnung der Förderungen, veranlasst der Treuhänder die Topzuordnung im Grundbuch (= parifiziertes Wohnungseigentum).

Im Bauherrenmodell mit Topzuordnung verbinden wir die steuerlichen Vorteile eines Bauherrenmodells mit der Flexibilität einer

Vorsorgewohnung. Das Fördermodell der umfassenden Sanierung ermöglicht günstige Mieten, die eine rasche Vollvermietung ermöglichen. Die vorläufigen Prognoseberechnungen ergeben Renditen bis zu 8,6 Prozent p.a. auf den effektiven Kapitaleinsatz vor Steuer und nach Entschuldung (pro Top, Abweichungen sind möglich).

**Für welche Investorengruppe eignet sich ein Bauherrenmodell wie das Grazi?**

Grundsätzlich eignet sich das Modell für jeden privaten Investor. Den höchsten Steuereffekt erzielen Gutverdienende ab einer Progressionsstufe von 48 Prozent – leitende Angestellte, Freiberufler, Unternehmer etc. Dieser Personenkreis kann eine beschleunigte 1/15 Afa (statt 67 Jahre) und nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse auf einen Zeitraum von 15 Jahren in Anspruch nehmen.

**Welche Investorengruppen sind bei der Manner Villa in Wien im Fokus?**

Ab einem Investment von 100.000 Euro profitiert man unter anderem von attraktiven Renditen, professioneller Abwicklung durch erfahrene Projektanten und einem Investment mit Transparenz ohne persönliches Engagement. Mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Gesamtertrag von 15 Prozent ist dieses Investment eine großartige Möglichkeit sein Kapital zu veranlagen.