

Immobilien-Investition mit Noch-mehr-Mehrwert

Mit völlig neuen Investitionsmodellen im Immobilienbereich, die einen sozialen Mehrwert bis hin zu günstigen Mieten bieten, punktet das Unternehmen ÖKO-Wohnbau sowohl bei Anlegern als auch bei Kommunen, Grundbesitzern und Mietern.

Von Wilhelm Holzleitner

Wir besetzen eine Nische, die stark wächst und die nur Gewinner kennt“, sagt Wolfgang P. Stabauer, geschäftsführender Gesellschafter der ÖKO-Wohnbau. Einer der Kerngeschäftsbereiche sind derzeit Wohnprojekte mit sozialem Mehrwert, etwa generationenübergreifendes Wohnen, Seniorenwohnen, Studentenwohnen und Kindergärten/Krippen. „Bei Kunden besonders gefragt sind in der heutigen Zeit Anlagemöglichkeiten, die auf langfristigen gesellschaftlichen Megatrends mit Schwerpunkt demografische Entwicklung setzen“, bestätigt Stabauer. Dazu kommt, dass aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus und der aktuellen Steuerbegünstigungen Investitionen in Immobilien sehr günstig und damit lukrativ sind. Auf der Bank gibt es fürs Geld keine oder bestenfalls 0,125 Prozent Zinsen – und das wird allen Prognosen nach auch mittelfristig so bleiben. Beim Bauherrenmodell von Projektentwickler und Partner Silver Living, das von ÖKO Wohnbau vermarktet wird, wartet eine stabile Rendite von 3,5 bis 4,2 Prozent – kein Vergleich zu den meisten Bankprodukten. Das Mindestinvestment liegt bei etwa 120.000 Euro, davon sind aber nur 25 Prozent als Eigenkapital nötig, der Rest ist durch Landesdarlehen in Form von nicht

rückzahlbaren Annuitätenzuschüssen und zusätzliche Kredite bereits abgedeckt. Der Run auf Immobilien-Investments wird ungebrochen weitergehen – genauso wie der Bedarf nach Immobilien mit sozialem Mehrwert, wie sie die ÖKO-Wohnbau professionell umsetzt. Beim Silver-Living-Bauherrenmodell, das ÖKO-Wohnbau im Vertrieb platziert, erwerben Anleger Anteile an Miteigentümergeinschaften. Die von der Silver Living als exklusiver Immobilienpartner gekauften (oder gebauten) Immobilien werden saniert und langfristig vermietet. Als Investor hat man dabei keinerlei Umstände mit Mietverträgen oder verwaltungstechnischem Aufwand, lediglich das investierte Geld arbeitet.

Und es gibt einen zusätzlichen Mehrwert: Laut einer Studie hat Österreich europaweit den höchsten Bodenverbrauch, zudem stehen in vielen Kommunen Hunderttausende Quadratmeter leer, viele Orte sterben aus, die Jungen finden keine leistbaren Wohnungen mehr und wandern ab. Darum befürwortet die ÖKO-Wohnbau die Revitalisierung von Altobjekten in zentralen Lagen. Durch das bestehende Wohnhaussanierungsgesetz gibt es für Altbausanierung Landesdarlehen mit Annuitätenzuschüssen, das diese Revitalisierungsprojekte extrem attraktiv macht. Zudem wird da-

durch auch wieder leistbares Wohnen möglich, weil man durch die Finanzierung die Höhe der Mieten gedeckelt ist – d.h., für die Förderdauer müssen diese entsprechend günstig sein.

Ebenfalls ein sehr aktuelles und wertbeständiges Zukunftsmodell in Sachen Investment ist das von der ÖKO-Wohnbau vertriebene „all-in99“-Modell. Dabei wird der jeweilige Baugrund nicht gekauft, sondern auf 99 Jahre gepachtet. „Das spart enorme Summen, was einen Nettopreis einer Eigentumswohnung von 99.900 Euro und eine günstige Miete von 9,90 Euro (warm) pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten ermöglicht“, so ÖKO-Wohnbau-Geschäftsführer Mario Deuschl. Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen werden in ökologisch nachhaltiger Massivholzbauweise in einer günstig und effektiv multiplizierbaren Form errichtet. Auch das senkt die Kosten bei gleichzeitig hoher Qualität. Deuschl: „Andere reden, wir schaffen leistbaren Wohnraum und haben bereits elf „all-in99“-Projekte mit 213 Wohneinheiten und etwa 11.500 Quadratmetern Nutzfläche erfolgreich platziert.“ Nicht minder spannend: Die Investitionsmöglichkeiten bei diesem Modell. Ab einem Eigenkapital von 14.000 Euro ist man bei einer „all-in99“-Wohnung bereits mit dabei. Infos: www.wert-bau.net



VISUALISIERUNG EINES GENERATIONENHAUSES in der Steiermark mit betreutem Wohnen im EG, herkömmlichen Wohnungen für Singles und Familien in den OGs; im Hofbereich wird ein Kindergarten/Kinderkrippe errichtet.



MEHRWERTIMMOBILIEN. Mario Deuschl und Wolfgang P. Stabauer von ÖKO-Wohnbau.