



Nach öffentlich-privater Sanierung werden Wohneinheiten im Zuge des Bauherrenmodells langfristig vermietet – das ermöglicht etwas günstigere Mietpreise.

[Getty Images]

„Investoren müssen früh einsteigen“

Bauherrenmodelle. Wohnungen mit Fördermitteln umfassend zu sanieren und langfristig zu vergeben liegt bei Investoren im Trend. Nebeneffekt: Die Mieten liegen oft unter dem Richtwert.

VON URSULA RISCHANEK

Der Höhenflug für Wohnungseigentum in den vergangenen Monaten hat sich eingebremst, dafür sind nun Mietwohnungen gefragt denn je. Das wiederum trägt nicht dazu bei, dass die Mieten sinken. Verschärft wird die Lage durch die derzeit hohen Preise für Strom und Heizung. Kein Wunder also, dass mancherorts die Wohnkosten bereits mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens ausmachen – die als Obergrenze der Leistbarkeit gelten. Gleichzeitig verknappt sich hierzulande das Angebot: „In zwei Jahren werden österreichweit nur rund 15.000 Wohnungen fertiggestellt, normalerweise sind es zwischen 40.000 und 45.000“, erzählt Walter Eichinger, Gründer und Geschäftsführer der Silver-Living-Gruppe. Damit erhöhe sich die Gefahr, dass leistbarer Wohnraum in Zukunft noch schwieriger zu finden sein wird. Das wird vorwiegend in Ballungszentren zum Problem.

Kleiner entschärfender Beitrag

„Private könnten allerdings mit dem Bauherrenmodell dazu beitragen, die Situation zu entspannen“, meint Eichinger. Bei diesem erwerben mehrere Investoren eine

Liegenschaft, sanieren sie mit Förderungen der öffentlichen Hand umfassend oder bauen das Objekt neu auf. Die Anleger erwerben dabei in der Regel keine zugewiesene Wohnung, sondern je nach Kapitaleinlage einen entsprechenden Anteil an der Immobilie.

Die einzelnen Wohnungen werden langfristig vermietet, ihre Miete liegt, so Eichinger, oft weit unter dem Richtwert. „In der Steiermark beispielsweise beträgt sie zwei Drittel des dortigen Richtwerts“, ergänzt Michael Baert, Vorstand der zur Soravia-Gruppe gehörenden IFA, der das Bauherrenmodell als „sehr gelungenes Beispiel“ einer öffentlich-privaten Partnerschaft bezeichnet.

Investoren profitieren

Ziel derselben war und sei es auch heute noch, Missstände in der Qualität der Wohnungen und in städtebaulicher Hinsicht zu beseitigen und gleichzeitig verhältnismäßig günstigen Wohnraum zu schaffen. „Es entsteht damit ein Spitzenprodukt für Mieter“, ist Baert überzeugt. Investoren profitieren von steuerlichen Vorteilen: Demnach werden beim Bauherrenmodell die Baukosten über 15 Jahre verkürzt und nicht wie bei Immobilien sonst üblich auf 67 Jahre abgeschrieben. Dadurch entsteht ein

steuerlicher Verlust, der mit anderen Einkünften, etwa den Mieteinnahmen, gegengerechnet wird. „Je höher die Besteuerung bei den anderen Einkünften, desto mehr wirken sich diese Verluste aus“, erklärt Baert. Werbungskosten wiederum können sofort abgeschrieben werden, darüber hinaus ist der zum Unternehmer gewordene Anleger vorsteuerabzugsberechtigt.

Der Anlageberater sieht auch in einem anderen Bereich Handlungsbedarf: „Wir haben zu wenig Wohnraum für ältere Menschen.“ Bis 2030, prognostiziert Silver Living, bestehe in Österreich ein zusätzlicher Bedarf von 101.500 betreuten Wohnungen. Dies entsprechen Investitionskosten von insgesamt 17,2 Milliarden Euro. „Mit

AUF EINEN BLICK

Das **Bauherrenmodell** gilt als steuer-schonendes Immobilien-Investment. Hierbei können Werbungskosten sofort, Baukosten über 15 Jahre verkürzt und nicht wie sonst üblich über 67 Jahre abgeschrieben werden. Der zum Unternehmer gewordene Investor ist vorsteuerabzugsberechtigt. Von den vollen Steuervorteilen profitiert man ab einer Progressionsstufe von 48 Prozent, 2023 also ab einem Jahreseinkommen von 62.080 Euro. Binnen 25 Jahren muss ein Gesamtgewinn erzielt werden.

der derzeitigen Bautätigkeit ist es aber kaum möglich, dieses Ziel zu erreichen“, meint Eichinger.

Sozialer Aspekt

Silver Living, nach eigenen Angaben Marktführer im frei finanzierten Wohnbau für Seniorenwohnanlagen in Österreich, setzt bei der Finanzierung dieser Projekte auf Bauherrenmodelle. „Viele Investoren schätzen dabei nicht nur den steuerlichen Aspekt, sondern auch den sozialen“, erzählt Eichinger.

Für Sandra Bauernfeind, Direktorin der Heimat Österreich, ist das Bauherrenmodell zwar interessant in Hinblick auf die Steuervorteile: „Für Bauträger ist es aber weniger interessant, da sie im Prinzip nur als Servicedienstleister fungieren. Denn Investoren müssen früh einsteigen und die Projekte beeinflussen können, um ihre Rolle als Bauherren zu erfüllen.“ Bauernfeind weist zudem auf etwas anderes hin: „Ich könnte mir vorstellen, dass es schwieriger wird, geeignete Liegenschaften zu finden.“ Eichinger weiß diese Befürchtung zu entkräften: „In den letzten Jahren haben zwar Spekulanten diverse Sanierungsobjekte gekauft. Aber aktuell kommen immer mehr davon wieder auf den Markt zurück.“ Er gehe davon aus, dass sich dieser Trend fortsetzt.