

Investments. Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten stellen Bauherrenmodelle eine relativ sichere Veranlagungsmöglichkeit dar. Ganz ohne Risiko sind sie aber nicht.

VON PATRICK BALDIA

Hört man sich dieser Tage unter den Anbietern von Bauherrenmodellen um, so wird einem hier wie da eines schnell versichert: Auch wenn sich die Anleger mehr Zeit nähmen, bevor sie sich für ein Investment entscheiden, habe das Interesse nicht nachgelassen. Und daran dürfte sich auch so schnell nichts ändern. Stefan Koller, Geschäftsführer der Finanz- und Vermögensberatung Pericon, begründet dies mit der steigenden Bedeutung von leistbarem Wohnen. Der Experte erinnert daran, dass 90 Prozent der Bauherrenmodelle mit Förderungen funktionieren, die nur dann vergeben werden, wenn die Mieten im Rahmen der Wohnbauförderungen gedeckt werden.

„Aufgrund der Mietzinsbeschränkungen wohnt man nirgendwo günstiger als in Wohnmobilen, die mit einem Bauherrenmodell realisiert wurden“, be-

stätigt Friedrich Möstl, Geschäftsführer Deloitte Styria. Umso größer sei das Mieterinteresse. „Für viele Objekte bestehen Wartelisten“, sagt der Wirtschaftsprüfer. Eine Vollvermietung sei die Regel, Leerstände gebe es – wenn überhaupt – nur vorübergehend. Zur einfachen Vermietbarkeit und den positiven steuerlichen Effekten kommt für Anleger derzeit ein weiterer Vorteil hinzu: die ansehnlichen Renditen. „In Wien und Graz liegen diese bei drei Prozent und aufwärts, in den Bezirksstädten bei 3,5 bis vier Prozent“, weiß Walter Eichinger, Geschäftsführer Silver Living. Alternativen wie sichere Staatsanleihen könnten da nicht mithalten.

Anleger bescheidener

Laut Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer Öko-Wohnbau, sind die Anleger von Bauherrenmodellen aber zuletzt sowieso bescheidener geworden. „Früher hat man beispielsweise Stiftungen Bauherrenmodelle mit Renditen von unter vier Prozent gar nicht erst anbieten brauchen“, sagt er. Heutzutage zeigten sie mitunter auch bei 2,5 bis drei Prozent Interesse. „Gerade in Großstädten geht es vielen Investoren heute mehr um die Wertsteigerung der Immobilien als um die Höhe der Renditen“, fügt er erklärend hinzu. Zu den Nachteilen der Bauherrenmodelle zählt Möstl neben der langfristigen Veranlagungsdauer – wirtschaftlich sinnvoll sind Bauherrenmodelle, wenn man seine Anteile zumindest bis zum Auslaufen der be-



schleunigten Abschreibung von 15 Jahren behält – die Schwierigkeit, sein Investment vorzeitig in Liquidität umzuwandeln. Beides seien Faktoren, die man in Krisenzeiten wie diesen in seine Investitionsüberlegungen einbeziehen sollte, betont der Experte. Stichwort: dringender Kapitalbedarf. „Gerade in der Anfangsphase, in der noch Verluste generiert werden, ist ein vorzeitiger Ausstieg aus einem Bauherrenmodell nicht empfehlenswert“, meint auch Stabauer. Er empfiehlt Anlegern, sich im Falle von finanziellen Schwierigkeiten an den persönlichen Berater und die Bank zu wenden, um eine Unterbrechung der Ratenzahlungen zu erreichen. Selbst im Konkursfall könne noch eine Lösung ausgehandelt werden: „Den Anteil des Betroffenen kann ein anderer Anleger übernehmen. Dieser hat aber keinen Anspruch auf Förderung oder die 1/15-Abschreibung“, erläutert der Experte.

Zunahme bei Barzahlern

Derzeit registriert Stabauer einen besonderen Trend – die Zahl der Barzeichner hat stark zugenommen. „Die Kunden denken sich: ‚Wieso soll ich mein Geld bei einer Bank parken, wenn man dafür kaum mehr als 0,125 Prozent an Zinsen bekommt, was deutlich unter der Inflationsrate liegt?‘“, hält er fest. Stattdessen würden viele Anleger ihr Kapital splitten: also bei der Bank weniger liegen lassen und stattdessen in Sachwerte wie ein Bauherrenmodell investieren.

[Quantensprung]