

ROUND TABLE



Die Diskutanten (v. l. n. r.): Walter Eichinger (Silver Living), Robert Lovrecki (Steuerberater), Wolfgang P. Stabauer (ÖKO-Wohnbau) und Harald Gruber (Finanzdienstleister).

[ Günther Perovskaj ]

# Demografie fließt in Bauherrenmodelle ein

**Diskussion.** Bauherrenmodelle für betreutes Wohnen versprechen den Investoren langfristige Vermietbarkeit – auch in Lagen abseits der großen Städte.

Die Coronakrise hat den Trend zu Immobilien als Geldanlage weiter beflügelt. Neben klassischen Vorsorgewohnungen nehmen sogenannte Bauherrenmodelle immer besser Fahrt auf. Hier teilen sich mehrere Investoren die Eigentümerschaft einer wertbeständigen Immobilie im geförderten Wohnbau. In den meisten Fällen erwirbt man keine konkrete Wohnung, sondern prozentuelle Anteile an einer Immobilie, die saniert oder neu errichtet wird. Nach Fertigstellung des Objekts erwirtschaftet der Investor Erträge durch Mieteinnahmen, Förderungen und steuerliche Begünstigung machen diese Geldanlage zusätzlich attraktiv. Eine echte Alternative zu klassischen Immobilieninvestments.

**Auch gemischte Objekte**

In der breiten Öffentlichkeit wird das Bauherrenmodell trotzdem noch nicht so stark wahrgenommen. Noch weniger die Tatsache, dass beim Bauherrenmodell nicht nur ausschließlich Wohnungsprojekte organisiert werden, sondern auch gemischte Objekte – etwa die Kombination aus Büros, Wohnungen und Geschäftsflächen – und Alternativnutzungen wie Studentenheime und betreutes Wohnen.

Diese Bauherrenmodelle mit sozialer Komponente standen beim „Presse“-Branchentalk, gemeinsam ausgerichtet mit ÖKO-Wohnbau und Silver Living, im Fokus. „Presse“-Redakteur Jakob Zirm begrüßte dazu eine hochkarätige Expertenrunde: Walter Eichinger, Geschäftsfüh-

der Gesellschafter der Silver Living, Projektentwickler mit dem Schwerpunkt betreutes Wohnen. Harald Gruber, akademischer Finanzdienstleister und gewerblicher Vermögensberater, ist Investor und Vertriebspartner bei Silver Living und ÖKO-Wohnbau. Wolfgang P. Stabauer, Geschäftsführender Gesellschafter der ÖKO-Wohnbau, ist Spezialist für Immobilien-Investments, unter anderem für Bauherrenmodelle. Robert Lovrecki, Steuerberater und Partner bei TPA, komplettierte die Runde. Zu seinen Leistungen zählen unter anderem steuerliche Gutachten für Eigentümergemeinschaften.

**Optimale Konzepte**

„Bauherrenmodelle machen vor allem in größeren Städten Sinn, um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und auf diese Weise leistbaren Wohnraum zu schaffen“, sagte ÖKO-Wohnbau-Chef Stabauer. Häufig sind zuvor optisch unattraktive Häuserzeilen die perfekten Objekte. „Für solche Projekte kann man verschiedene Fördertöpfe anzapfen.“ Die Herausforderung für Projektentwickler besteht darin, potenzielle Kunden von visionären Projekten zu überzeugen. „Mit Bauherrenmodellen lassen sich ganze Stadtviertel sanieren und aufwerten“, ergänzte Lovrecki.

In der Stadt ist das Potenzial auf Wertsteigerung höher. „Die Lage ist nach wie vor das wichtigste Auswahlkriterium, allerdings zählt vor allem, an die Immobilie zu glauben.“ Dazu gehört etwa, dass man auf die langfristige Vermietbarkeit vertraut.

Und hier können Bauherrenmodelle mit Alternativnutzung ein Erfolgsrezept sein. Die demografische Entwicklung lässt keinen Zweifel daran, dass es in Zukunft immer mehr ältere Menschen geben wird. Betreutes Wohnen wird zum Trend. „Es gibt keinen Markt, den man als Projektentwickler besser abschätzen kann als den Seniorenmarkt“, sagte Eichinger. Aufgrund der Statistik weiß man, wie viele alte Menschen 2030 in Österreich leben werden. Werten der deutschen Versicherer zufolge nutzten vor wenigen Jahren gerade einmal ein Prozent der Menschen über 70 Jahre betreutes Wohnen. „Mittlerweile nehmen sieben Prozent diese Wohnform in Anspruch. Tendenz steigend“, so Eichinger.

Für Projektentwickler gehe es darum, sich anzusehen, in welchen Regionen ein Bedarf für solche Bauherrenmodelle besteht. Beim betreuten Wohnen kann es Sinn ergeben, aus den teuren Lagen rauszugehen. Etwa in die Bezirksstädte. Der Vorteil für den Investor: Periphere Lagen haben höhere Rendite (bis vier Prozent). Betreutes Wohnen wird zudem von Gemeinden – derzeit vor allem in der Steiermark – finanziell unterstützt. „Die Politik hat hier erkannt, dass es präventiv ist, jetzt in das Thema betreutes Wohnen zu investieren, um für die Zukunft gerüstet zu sein“, sagte Stabauer.

**Mehrkosten unwesentlich**

Allerdings unterliegt betreutes Wohnen spezifischen Vorschriften. Die Frage ist, ob sich diese bei Bestandsobjekten ohne Zusatzkosten

umsetzen lassen. Eichinger sah das eher gelassen. „Das hängt immer vom Projekt ab, aber prinzipiell ist eine Sanierung bei betreutem Wohnen nicht viel spezifischer als bei herkömmlichem Wohnen.“ Bei der Ausstattung schätzte er die Mehrkosten auf wenige Tausend Euro. Für Haltegriff-Vorrichtungen, rutschfeste Fliesen usw., aber es gebe kaum gravierende Mehraufwendungen. Silver Living schätzt dabei rund fünf bis zehn Prozent an Mehrkosten für den Investor. Aber diese Mehrkosten rentieren sich mit der Zeit. Zu hohe Mehrkosten würden die Investoren abschrecken.

Bauherrenmodellen mit betreutem Wohnen haben einen zusätzlichen Vorteil: „Es sind barrierefreie Wohnungen. Will man eines Tages kein betreutes Wohnen mehr, kann jederzeit ohne große Kosten eine Umnutzung stattfinden“, so Eichinger. Man hat sozusagen doppelte Nutzungsarten. Auf die Förderung habe das keinen Einfluss. Sogar eine Durchmischung aus herkömmlichem und betreutem Wohnen sei möglich. Als Plus ist auch zu sehen, dass bei Sozialimmobilien die Abnutzung meist geringer ist und man zum Beispiel Küchen seltener austauschen muss.

Bei einem Bauherrenmodell mit betreutem Wohnen kommt in der Errichtung ein Gemeinschaftsraum hinzu. Betreutes Wohnen setzt neben Mieter und Vermieter eine dritte Partei voraus – die Betreiberorganisation, die sich in den Gemeinschaftsraum einmietet. Für den Investor hat das positive Auswirkungen.

gen, denn die Betreiberorganisation schließt mit ihm einen langfristigen Mietvertrag ab.

**Königsklasse**

Als Königsklasse des Bauherrenmodells wurde das Generationshaus vorgestellt. Bei dieser Mischform könnte etwa Erdgeschoß und erster Stock für betreutes Wohnen ausgelegt sein. Darüber kann Raum für leistbares Wohnen geschaffen werden, aber auch für Kindergärten und Kinderkrippen. Das ermöglicht zusätzliche Förderungen, die wiederum Investoren anlocken. Gemeinsam mit ÖKO-Wohnbau hat Silver Living Generationshäuser und betreutes Wohnen in Form von Bauherrenmodellen am österreichischen Kapitalmarkt positioniert.

<p><b>EIGENKAPITAL</b></p> <p>Die finanziellen Voraussetzungen für ein Bauherrenmodell liegen bei rund 30 Prozent Eigenkapitaleinsatz. Je mehr, desto besser, denn aus steuerlicher Sicht muss die Vermietungstätigkeit innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einen Totalgewinn erreichen, ansonsten droht der Verlust der Steuervorteile.</p>
<p><b>INFORMATION</b></p> <p>Der Round Table beruht auf einer Medienkooperation mit der „Presse“ und entstand mit finanzieller Unterstützung von ÖKO-Wohnbau und Silver Living.</p>