

„IM VERGLEICH MIT MÜNCHEN SIND WIENER IMMOBILIEN GÜNSTIG“

Die wohninvest-Gründer **GEROLD PINTER** und **ROBERT FOTTER** über die Trends am Immo-Markt und den Vorteil von Bauherrenmodellen.

TREND: Die Preise am Wohnimmobilien-Markt sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Wird das so weitergehen?

ROBERT FOTTER: Ich denke mir alle zehn Jahre regelmäßig: „Hätte ich bloß vor zehn Jahren noch mehr Geld in Wohnimmobilien in Wien investiert!“ So geht es wohl vielen Anlegern. Ja, die Preise sind schon gestiegen, doch es gibt noch viel Potenzial.

Was sind die Faktoren für einen weiteren Anstieg?

FOTTER: Immobilienpreise und Wohnungsmieten sind in Wien im internationalen Vergleich noch immer sehr moderat – und dabei müssen wir gar nicht nach London oder nach Paris schielen, sondern es reicht, Wien mit Berlin und München zu vergleichen. Weil Bauherrenmodelle mit dem Altbestand arbeiten, ist das Potenzial nach oben hier zudem besonders hoch, wir haben oft Altmieten in unseren Häusern, die weniger als zwei Euro Miete je Quadratmeter und Monat zahlen.

GEROLD PINTER: Es gibt viel Kapital, das auf der Suche nach stabilen Anlagen ist – und das ändert sich nicht so bald, denn die Zinsen bleiben niedrig, und Anlagealternativen sind rar. Zinshäuser sind begehrt, sind aber ein knappes Gut, das Jahr für Jahr rarer wird. Weil durch Bauherrenmodelle entwickelte Häuser weiterhin Zinshäuser bleiben und kein Wohnungseigentum begründet wird, gibt es auch von institutionellen Anlegern wie Pensionskassen und Stiftungen starke Nachfrage. Hinzu kommt der starke Zuzug, Wien wächst in den nächsten Jahren um die Größe von Graz.

An welchen aktuellen Projekten können sich Anleger bei wohninvest derzeit beteiligen?

FOTTER: Aktuell arbeiten wir an drei Projekten: einer umfassenden Sanierung inklusive Zubau in der Kaiserstraße in Wien, einer Sanierung mit Dachausbau in Wien-Döbling und an einem Abriss-Neubau in Wien-Meidling. Was alle Projekte verbindet, ist, dass der Anleger über die gesamte Laufzeit gerechnet Wohneigentum um weniger als 3.000 Euro pro Quadratmeter erwirbt – und das in sehr gesuchten Lagen und mit einer Qualität, die einem gehobenen Neubau-Standard entspricht.

Sind das alles Wohnprojekte?

PINTER: In Meidling realisieren wir erstmals ein Projekt mit Einheiten für betreutes Wohnen als Bauherrenmodell. Das ist eine ganz neue Assetklasse mit großem Potenzial, schließlich leben wir in einer immer älter werdenden Gesellschaft mit sich entsprechend ändernden Bedürfnissen.

Welche Vorteile haben Bauherrenmodelle gegenüber anderen Formen des Direktinvestments – etwa Vorsorgewohnungen?

PINTER: Im Bereich Altbausanierung ist das mit Sicherheit die wertvolle Substanz und das zeitlose Flair, das Altbauten versprühen. Aber auch bei unserem Neubauerherrenmodell in Meidling haben wir auf eine ansprechende Architektur Wert gelegt – und der unverbaubare Blick erhöht die Werthaltigkeit ebenfalls. Ein klares Alleinstellungsmerkmal von Bauherrenmodellen sind Förderungen und Steuervorteile: Nicht ohne Grund dürfen wir viele Steuerberater zu unseren Anlegern zählen. Bei einem wohninvest-Bauerherrenmodell trägt am Ende des Tages der Anleger nur etwa ein Drittel der gesamten Investitionssumme – der Rest kommt von Förderungen, der Steuerersparnis sowie aus den Mieterträgen.

Nach welchen Kriterien suchen Sie ihre Projekte aus? Gibt es überhaupt noch genügend Objekte?

FOTTER: Das Finden geeigneter Objekte ist tatsächlich ein Nadelöhr. Entscheidend ist, dass das Haus Entwicklungspotenzial hat, also zusätzliche Flächen zum Beispiel durch den Dachausbau gewonnen werden können.

Und das Leerstands-Risiko?

PINTER: Gibt es praktisch nicht, da die Mieten durch die Nutzung von öffentlichen Förderungen für unsere Projekte gedeckelt sind. Dadurch haben wir keinen Leerstand, sondern im Gegenteil Wartelisten für frei werdende Wohnungen. Und unsere Investoren stehen ganz oben auf der Liste.



ZUR PERSON.

GEROLD PINTER (l.) und **ROBERT FOTTER** sind die Gründer der auf Immobilien-Beteiligungsmodelle spezialisierten wohninvest. Sie haben bereits 35 Bauherren-Modelle realisiert.