



CHANCEN ZUM INVESTIEREN. WertSecure bietet derzeit drei attraktive Bauherrenmodelle für Privatinvestoren an: in der Absberggasse 17 (l.) und der Franz-Schuhmeier-Gasse 18 (r.) in Wien sowie in der Franz Stelzhamer-Straße 6-8 in Vöcklabruck in Oberösterreich (u.).



Bauherrenmodelle: Sicher investieren in unsicheren Zeiten

Wenn private Investoren leistbare Mietwohnungen steuerbegünstigt errichten lassen, spricht man vom BAUHERRENMODELL. In turbulenten Zeiten ist dieses Modell sicher und stabil, wie die Immo-Experten von WertSecure in Wien und Linz zeigen. Denn wo sonst gibt es jetzt 3,5 Prozent Ertrag nach Steuern?

Das Marktumfeld hat sich für private Investoren schon freundlicher präsentiert: Horrende Energiepreise und Inflation sowie ein Krieg, der in eine Wirtschaftskrise mündet, bilden die unsichere Gemengelage. Das macht Immobilien attraktiver denn je. Denn leistbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und wird eben mit Strompreisbremse, Klima- und Antiteuerungsbonus staatsseitig unterstützt. Doch nicht nur die laufenden Kosten weiß die Politik ab-

zufedern, bereits bei der Errichtung gibt es enorme Erleichterungen, wie das Bauherrenmodell zeigt. Steuerbegünstigungen, Förderungen und Zuschüsse machen dieses Modell für Investoren ertragreich. Mieter hingegen freuen sich über leistbare Mietwohnungen, die hochwertig ausgestattet und bei der Miete trotzdem um ungefähr ein Viertel günstiger sind als frei finanzierte Wohnungen. Für die Anleger bedeutet das: Wer in eine Liegenschaft über ein Bauherrenmodell investiert, setzt auf eine echte Alternative

zur Vorsorgewohnung. Denn die Rendite kann sich sehen lassen: 3,5 Prozent Ertrag nach Steuern pro Jahr sind im aktuellen Zinsumfeld verglichen mit anderen ähnlich sicheren Anlageformen in der Tat beeindruckend.

SINN UND SERVICE. Das Bauherrenmodell wurde geschaffen, damit mehr private Anleger in leistbaren Wohnraum investieren. Die geschäftsführenden Gesellschafter von WertSecure, Julia Holzinger und Harald Kitzberger (siehe Interview übernächste Seite), sehen im

VON ANDR EXNER



REALE SACHWERTE. Investoren profitieren von der voll vermieteten Breitenfurter Straße 123 in Wien-Meidling. Das Objekt ist mit dem Planungspreis „gebaut 2021“ ausgezeichnet. Der Urban-Art-Künstler Golif hat die Feuermauer gestaltet.



GESAMTPAKET. Das Expertenteam von WertSecure bietet das Bauherrenmodell mit All-in-Service an.

Bauherrenmodell eine allseitige Win-Win-Situation, denn es bringt Investoren, Mietern, der Umwelt und dem Staat nur Vorteile. Die Immo-Experten haben bereits 15 Wohnobjekte mit knapp 90 Millionen Euro Volumen in Linz und Wien realisiert und bieten derzeit drei weitere attraktive direkte Immobilieninvestments über Bauherrenmodelle an.

Was macht das Bauherrenmodell neben der hohen Rendite sonst noch reizvoll? „Jeder Investor ist als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen“, sagt Betriebswirt Kitzberger. „Als weitere Faktoren, welche die Attraktivität dieser Anlageform erhöhen, punkten die beschleunigte Gebäudeabschreibung über 15 Jahre, die Förderungen und die Zuschüsse.“ Dennoch bedeutet ein Investment für Privatanleger keinen bürokratischen Aufwand, erklärt Juristin Holzinger: „Wir

bieten ein ‚All-in-Konzept‘ an: Inkludiert sind die Prüfung der Fördermöglichkeiten, Prognoserechnung bis hin zur Vermietung und Betreuung der Liegenschaft.

Unsere Investoren genießen vollen Service, haben aber selbst keine Arbeit.“

INDEXIERTE MIETEN. Ein weiterer Pluspunkt beim Bauherrenmodell ist der Mietenpool. Damit ist das Risiko eines Leerstands für den Einzelnen gering, da dieser ja Anteile am Gesamtobjekt und keine konkrete Wohneinheit erwirbt. Hochwertige Ausstattung und Freiflächen verbunden mit günstiger Miete sichern einen hohen Vermietungsgrad. Insgesamt sind die Erträge über den Inflationsschutz durch die indexierten Mieten gesichert. Die Städte profitieren durch die Nutzung bestehender Infrastruktur und Nachverdichtung vorhandener Gebäudesubstanz. So bleiben wertvolle Grünflächen erhalten – und damit profitiert letzten Endes auch die Allgemeinheit von jedem neuen Bauherrenmodell.

WERTSECURE GMBH

Immobilien mit Perspektive

- Seit 2018
- Bauherrenmodell mit All-in-Paket
- Geschäftsführende Gesellschafter: Julia Holzinger, Harald Kitzberger
- Netzwerk an Experten für Planung, Bau, Steuern, Recht, Finanzierung
- 18 Bauherrenmodelle in Wien und Linz mit ca. 115 Millionen Euro Investitionsvolumen
- 500 leistbare Wohnungen bis 2025
- +43 (0)732 272150
- www.wertsecure.at

„NACHHALTIGER VERMÖGENSAUFBAU MIT IMMOBILIEN“

Das Bauherrenmodell ist nicht nur für Investoren ein Zugewinn, sondern auch für Städte und Gemeinden, sagen **JULIA HOLZINGER** und **HARALD KITZBERGER** von WertSecure.

TREND: Welche Parameter sollte ein Investment in Wohnimmobilien im aktuellen Umfeld aufweisen?

HARALD KITZBERGER: Gerade in unsicheren Zeiten sind die Aspekte Standort, Sicherheit und Nachhaltigkeit bei einem Immobilieninvestment besonders maßgebend! Das bedeutet, dass es im näheren Umfeld der Immobilie eine gute Verkehrsinfrastruktur und ein breites Angebot an Nahversorgung gibt. Auch die Sicherheit des Anlegers ist sehr wichtig: Der Investor soll im Grundbuch eingetragen sein und hinter dem Projekt ein zuverlässiger Anbieter stehen.

JULIA HOLZINGER: Bei Prognose-rechnungen muss der Anleger zudem bedenken: Prognosen sind nur Annahmen über die zukünftige Entwicklung. Entscheidend ist daher, dass Kosten vorsichtig kalkuliert wurden und keine Annahmen über eine Wertentwicklung der Immobilie eingerechnet sind.

Welche Vorteile bietet speziell das Bauherrenmodell?

KITZBERGER: Der relativ hohe Ertrag ist ein Vorteil – das Bauherrenmodell bringt sichere Erträge, die sich im Bereich von drei bis vier Prozent nach Steuern bewegen. Auch Förderungen und beschleunigte Abschreibung bietet das Bauherrenmodell. Seriöse Anbieter streben danach, die Bauherrenrisiken für Anleger so gering wie möglich zu halten. Aufpassen sollten Investoren daher besonders bei Baukostengarantien: Garantien kosten Geld.

HOLZINGER: Der All-in-Service von WertSecure ist für Investoren ein riesiger Vorteil: Wir haben viele Jahre Erfahrung mit Bauherrenmodellen und übernehmen für die Anleger

alle Arbeitsschritte bei der Umsetzung des Immobilienprojekts. Dabei arbeiten wir mit Experten aus Recht, Bau, Steuerberatung und Hausverwaltung zusammen.

Welche Städte in Österreich sind für Bauherrenmodelle interessant?


KITZBERGER: Wien, als lebenswerteste Weltstadt, ist nach wie vor interessant und bietet viel Potenzial. Von den Landeshauptstädten sind Graz und Linz attraktiv: In Linz können wir aufgrund unserer lokalen Expertise mit ertragsstarken Projekten punkten. Die Steiermark ist wegen der ausgezeichneten Rahmenbedingungen im Förderungsbereich sehr gefragt. Wegen des breit gestreuten Immobilienangebots in Graz sollten Anleger jedoch selektiv vorgehen und auf Beratung setzen.

Das Bauherrenmodell ist jene Immobilieninvestmentart, wo es mit Sicherheit

die meisten Mehrfachanleger gibt. Lässt sich so ein privates Immobilienportfolio aufbauen? **HOLZINGER:** Wir haben sehr viele Mehrfachzeichner, quasi Stammkunden, weil sie gute Erfahrungen gemacht haben. Es ist auch eine sehr gute und oft genutzte Möglichkeit, jedes Jahr ein Bauherrenmodell zu zeichnen, so den steuerlichen Nutzen zu verteilen und auch das Risiko zu streuen. Was den Vermögensaufbau betrifft: Genau der ist bei den meisten unserer Investor:innen der wichtigste Aspekt. Ein Verkauf der Immobilie ist trotz der Wertsteigerung über die Investmentdauer meistens kein Thema. Vielmehr geht es darum, langfristig und nachhaltig inflationsgesicherte Werte zu schaffen.

Was bringt das Bauherrenmodell der Allgemeinheit – neben leistbarem Wohnraum? **KITZBERGER:** In der

Tat kann beim Bauherrenmodell mit relativ wenig Förderung der öffentlichen Hand privates Kapital mobilisiert und so leistbarer Wohnraum in hoher Qualität geschaffen werden. Die urbane Nachverdichtung statt des Bauens auf der „grünen Wiese“ ist ein sehr großer Vorteil. Zudem bringt das Bauherrenmodell eine hohe Wertschöpfung, die in Österreich anfällt und hier zu mehr Konsum führt.

HOLZINGER: In Wien wurden gesamte Grätzler durch das Bauherrenmodell revitalisiert – mit dem Effekt, dass mit Sanierungen von Althäusern städtebauliche Akzente gesetzt werden. So wurde eines unserer Wiener Projekte mit dem Preis „gebaut 2021“ ausgezeichnet. Auch in kleineren Städten kann das Bauherrenmodell helfen, den Ortskern wiederzubeleben. 



ZU DEN PERSONEN. JULIA HOLZINGER und HARALD KITZBERGER sind Geschäftsführer von WertSecure. Die Unternehmer haben bereits 15 Wohnobjekte mit knapp 90 Millionen Euro Volumen in Linz und Wien realisiert und bieten derzeit drei weitere an.

RENDITESTARKE WERTE SCHAFFEN

**BAUHERRENMODELL
ABSBERGGASSE 17 | 1100 WIEN**



Klimafreundliche Kapitalanlage

- ▶ Persönliche Grundbucheintragung
- ▶ Attraktive Steuerbegünstigungen
- ▶ Zuschüsse vom Land Wien
- ▶ Wohnimmobilie nahe Hauptbahnhof

Wir freuen uns über Ihren Anruf

Mag. Harald Kitzberger | +43 732 27 21 50-11
office@wertsecure.at | www.wertsecure.at

Diese Anzeige dient reinen Werbezwecken
und hat keine rechtliche Verbindlichkeit.

WS
WERTSECURE
Immobilien mit Perspektive