

„FÜR FREIBERUFLER IST DAS BAUHERREN-MODELL BESONDERS INTERESSANT“

Immobilien haben immer Saison: Sicherheit, stabile Erträge, Wertsteigerungspotenzial und attraktive Steuerbegünstigungen sprechen in jedem Zinsumfeld für Bauherrenmodelle, sagt HARALD KITZBERGER, Geschäftsführer WERTSECURE.

INTERVIEW: ANDRÉ EXNER

TREND: Hohe Zinsen haben den Immobilienmarkt durcheinandergewirbelt. Wie geht die Reise weiter?

HARALD KITZBERGER: Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern sind die Immobilienpreise in Österreich nicht stark gefallen. Wir sind keine Heilscher, erwarten aber, dass es nur in Randlagen noch günstiger werden könnte – in den besten Lagen sind die Preise stabil. Wenn Personalkosten und Herausforderungen der Bauordnung gleich bleiben, warum sollten dann neue Immobilien billiger werden? Daher werden die Preise für gut ausgestattete Objekte auf einem hohen Niveau bleiben.

Welche Vorteile bieten Bauherrenmodelle? Wie können speziell Freiberufler wie Ärzte von einem Investment profitieren? Die Vorzüge eines Bauherrenmodells liegen zunächst in einem attraktiven Ertrag, der in jedem Zinsumfeld stabil ist und langfristig wieder steigen wird. Dazu kommen nachhaltige Einnahmen durch leistbare Mieten, Förderungen der öffentlichen Hand und Steuervorteile durch die verkürzte Abschreibung. Entscheidende Vorteile sind auch die Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung und die umfassende Betreuung der Investoren. Für Freiberufler aus dem medizinischen Bereich mit einem konstant hohen Einkommen ist das Bauherrenmodell besonders interessant,



ZUR PERSON. Den Bauherrenmodell-Spezialisten WertSecure leitet HARALD KITZBERGER zusammen mit Julia Holzinger und Karl-Heinz Kitzberger.

weil sie sonst kaum Möglichkeiten haben, ihre Steuerbemessungsgrundlage zu senken. Ärzten gefällt auch die Sicherheit von Bauherrenmodellen, sie sind besonders immobilienaffin: Rund ein Drittel unserer Investoren kommen aus dem medizinischen Bereich.

Wo liegen die Renditen im Vergleich zu anderen direkten Immobilieninvestments wie Vorsorgewohnungen? Während der ersten 15 Jahre liegen die Renditen bei rund vier Prozent nach Steuern – das ist deutlich höher als bei Vorsorgewohnungen. Dazu kommen die Sicherheit des Sachwerts und das Potenzial durch die Wertsteigerung des Objekts. Gerade diese Mischung aus Gegenwarts- und Zukunftsperspektive macht Bauherrenmodelle besonders interessant.

Bietet ein Bauherrenmodell nur Anlegern Vorteile, oder haben auch andere einen Mehrwert? Auch die öffentliche Hand profitiert: Diese kann durch die Förderungen und Steuervorteile privates Kapital mobilisieren, um sich am sozialen Wohnbau zu beteiligen. Weil Bauherrenmodelle meistens Sanierungen sind, gibt es keine Bodenversiegelung, auch sind nachhaltige Gebäude für das Erreichen der Klimaziele wichtig. Das zeigt: Das Bauherrenmodell ist nicht nur etwas für Reiche, sondern für die gesamte Gesellschaft.

Welche Projekte bietet WertSecure aktuell an? In der Schillerstraße in Linz wird ein Bestandsobjekt saniert und ausgebaut, es entstehen 40 Wohnungen in einer Toplage mit sehr hoher Mieternachfrage. In Wien bieten wir das Projekt Marischkapromenade in Floridsdorf an. Das ist ein kleines, denkmalgeschütztes Haus mit einem großen parkähnlichen Garten. Wir errichten hier Wohnungen mit Grünflächen für die Mieter. Der Aufwand ist zwar höher als beim Bauen „auf der grünen Wiese“, dafür hat der Investor am Ende etwas Besonderes in einer etablierten Lage und kann auf seine Immobilie stolz sein.

Mit einer Immobilie kauft man sich auch Arbeit. Wie kann WertSecure Investoren unterstützen? Wer im Berufsleben sehr gefordert ist, kann sich nicht auch noch selbst laufend um seine Investments kümmern. Wir entlasten unsere Anleger, von der steuerlichen Vertretung über die Hausverwaltung bis zur Mietersuche wird ihnen alles abgenommen. Beim direkten Immobilieninvestment kann es oft viele Herausforderungen geben. Auch das fällt beim Bauherrenmodell weg, und Leerstand ist kein Thema: Leistbares Wohnen ist immer nachgefragt.

SCHILLERSTRASSE. In Linz wird ein Altbauobjekt im Zentrum hochwertig saniert und langfristig ertragreich vermietet.



www.wertsecure.at

