NACHRICHTEN

Gemeindebau: Erdwärmepumpe in Betrieb

Premiere: In der Deutschordenstraße in Penzing wurde ein Wiener Gemeindebau erstmals komplett auf klimaneutrale Energieversorgung mit Wärmepumpenanlage umgestellt. Der Probebetrieb wurde erfolgreich absolviert, jetzt wird der Regelbetrieb aufgenommen: 18 Wohnungen wurden mit den neuen Wärmegiganten versorgt, ab Mitte April folgen 90 weitere. Bis Oktober werden alle Wohnungen, die sich für einen Umstieg entschieden haben, mit dem neuen System versorgt sein. Die Umstellung wird mit einer Prämie gefördert. Infos dazu:

www.wienerwohnen.at

Gut saniert: Wieder Gäste statt Gipskeramik

Gasthaus - Fabrik - Eventhotel: Der Barockkomplex im tschechischen Kravsko an der Route Wien-Prag hat schon schon einmal als Unterkunft gedient - nun wird er nach 100 Jahren als Keramikfabrik von der Architektengruppe ORA etappenweise wieder für Veranstaltungen und Tourismus adaptiert. Die frühere Sortieranlage wird zum Restaurant, im einstigen Lager für Gipsformen findet sich der Empfangsbereich des neuen Hotels. Ausgemusterte Mischer und eine Installation aus Gipsformen verweisen hier auf die einstige Nutzung. Boys Play Nice

Die Anleger warten noch auf die große Wende

Bauherrenmodelle. Anbieter berichten über steigendes Interesse an der speziellen Form der Immobilienveranlagung. Mit Abschlüssen lassen sich Anleger jedoch oft noch Zeit. Warum das so ist, und ab wann sich das Investmentmodell lohnt.

VON PATRICK BALDIA

Langsam, aber sicher kommt wieder Bewegung in den Markt für Bauherrenmodelle - wobei die Betonung auf langsam liegt. Das Interesse sei aber da, die Anfragen hätten zugenommen, mit der finalen Anlageentscheidung werde allerdings noch gezögert, lautet der Grundtenor unter den Anbietern. Der Grund: Die „große Wende“ auf dem Markt bzw. die Rückkehr in die erfolgreiche Zeit, der die rasanten Zinsanhebungen ab 2022 ein abruptes Ende bescherten, sei noch nicht auszumachen. „Die letzten Jahre waren nicht einfach“, hält Walter Neumann, Geschäftsführer der Valuita, fest. Aber Ende 2024 habe man zwei Projekte platzieren können.

Von einer positiven Tendenz spricht Stefan Koller. Dass die Markterholung nicht in der erhofften Geschwindigkeit voranschreite, kann nach Einschätzung des Geschäftsführers der Grazer Vermögensberatung Pericon auch daran liegen, dass der Jahresbeginn immer eine tendenziell schwächere Zeit ist. Koller gibt sich daher optimistisch, dass das Interesse an Bauherrenmodellen heuer noch zunehmen wird, „allein schon wegen des Investitionsrückstaus.“ Und kündigt an: „Wir werden 2025 definitiv mit mehreren Projekten den Baustart erleben.“

Stabilere Baukosten

Positiv stimmt Experten, dass sich die Lage, was die Gesamtinvestitions- und Baukosten betrifft, etwas entspannt hat. Zumindest wird von stabilen Preisen im Neubau- und Sanierungsbereich berichtet. „Viele Player in der Wertschöpfungskette zeigen mehr Entgegenkommen, sind bereit, einen Beitrag zu leisten“, erzählt Koller. Insgesamt seien Projekte inflationsbereinigt wieder etwas billiger geworden. „Zumindest so lang, bis der Markt wieder anzieht.“ Nicht einfacher geworden sei dagegen die Zusammenarbeit mit den Banken: „Die Finanzierung ist aktuell mitunter die größte Herausforderung bei der Planung von Bauherrenmodellen“, betont Neumann.

Neue Projekte sind noch rar. C. Fabry

In den kommenden Jahren werden auch deshalb weniger Bauherrenmodelle als in der Vergangenheit realisiert werden. An der Attraktivität des Modells habe sich nichts geändert: „Bauherrenmodelle eignen sich für Anleger, die gut verdienen, für die Zukunft vorsorgen wollen und dabei Steuerleistung optimieren möchten“, sagt Neumann. Laut Steuerexperten beginnen sie sich ab einer Steuerklasse von 40 Prozent zu lohnen, was einem jährlichen Einkommen zwischen 36.000 und 70.000 Euro entspricht. Am größten ist der positive Effekt bei einem Jahreseinkommen von mehr als 70.000 Euro (Steuerklasse 48%).

Wie wird die Steuererleichterung geltend gemacht? Bei „kleinen“ Bauherrenmodellen werden die Baukosten für ein gefördertes Wohnprojekt beschleunigt auf 15 Jahre abgeschrieben. Da man über diesen Zeitraum mehr Aufwendungen als Einnahmen hat, sind die Mieteinnahmen von der Steuer befreit und weitere Verluste können mit dem sonstigen Erwerbseinkommen gegengerechnet werden. Zudem können Nebenkosten als Werbungskosten abgeschrieben werden.

Langer Atem

Wichtig ist, darauf zu achten, dass das Investment von der Finanz nicht als Liebhaberei eingestuft wird. Das wäre dann nicht der Fall, wenn innerhalb von 20 Jahren ein Totalüberschuss aus der Vermietung erreicht wird. Realistisch ist für Experten allerdings eher, dass das nach 25 bis 30 Jahren gelingt. Stark vereinfacht geht es darum, die in den ersten 15 Jahren erzielten stark negativen Einnahmen in den zweiten 15 Jahren aufzuholen. Wird das nicht geschafft, müssen die zuvor genossenen Steuererleichterungen zurückgezahlt werden. Eine Erholung bzw. Stärkung des Immobilienmarkts würde das Erreichen des Totalüberschusses mit Bauherrenmodellen erleichtern.

Dass die „große Wende“ auf dem Immobilienmarkt bisher ausgeblieben ist, macht einen Einstieg in ein Bauherrenmodell für Koller „noch sehr attraktiv für Anleger. Zieht der Markt wieder an, werden die Preise steigen. Die Mieten sind schon kräftig gestiegen.“ Und die Nachfrage nach geförderten Mietwohnungen sei heute sogar größer als in den Vorjahren. Aber auch so musste man sich mit einem gut aufgesetzten Bauherrenmodell kaum Sorgen um einen Leerstand machen. Sollte doch einmal eine Wohnung vorübergehend leer stehen, sorgt der Mietenpool, der gemeinsame Topf, in den die Mieterträge aller Wohnungen eines Bauherrenmodells fließen, dafür, dass sich der Verlust für den einzelnen Anleger in Grenzen hält.