

edition

Die Frau des Jah res

2021

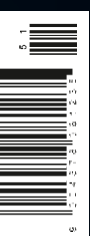
Die Trends in
Politik
Wirtschaft
Gesellschaft
Kultur



**Sabine
Herlitschka**

Chips. Chips. Chips.

Die Chefin von
Infineon Austria
als treibende Kraft
einer Schlüssel-
industrie in Europa.



Oesterreichische Post AG WZ 1620/00645 WVGW Medien Holding GmbH, Tabakstraße 1-3, 1020 Wien, Retouren an Postfach 100, 1350 Wien

Mission impossible: Infolge der davongaloppierenden Kosten in allen Branchen wird die Europäische Zentralbank (EZB) ihr Inflationsziel heuer anders als in den vergangenen Jahren nicht bloß hauchdünn, sondern komplett verfehlen. Statt wie von den Währungshütern gewünscht bei zwei Prozent wird die Inflation 2021 wohl eher doppelt so hoch ausfallen. Eine Hiobsbotschaft für viele – an der Zapfsäule, beim Blick auf die Stromrechnung, aber vor allem beim Investment. Denn angesichts von null Prozent Zinsen am Sparbuch kommt die sicherste Form der Geldanlage heute eher einer sicheren Form der Kapitalvernichtung gleich. Bleibt die Inflationsrate für die kommenden zehn bis 15

Jahre bei drei bis vier Prozent jährlich, wird das Kapital am Sparbuch nicht vermehrt – sondern real in etwa halbiert.

Dieses Umfeld spricht vor allem für eine Anlageform: die Immobilie. Nach institutionellen Investoren haben auch Privatanleger den eingebauten Inflationsschutz von Direktinvestments in vier Wände erkannt und schichten ihr Vermögen in einem nie dagewesenen Ausmaß in Sachwerte um. Grundbuchdaten-Auswertungen orten zweistellige Wertzuwächse bei den Quadratmeterpreisen in den beliebtesten Lagen. Denn direkte Immobilieninvestments sind praktisch die einzige Möglichkeit, das Kapital dank der Eintragung ins Grundbuch absolut krisensicher zu parken, über indizierte Mieterträge wertgeschützte Einnahmen

zu generieren und langfristig durch die Aufwertung der Substanz Erträge deutlich über der Inflationsrate zu erwirtschaften.

PROGRAMMIERTE WERTSTEIGERUNGEN.

„Das Inflationsthema wird immer wichtiger für die Anleger“, ortet Stefan Koller, Geschäftsführer von Pericon, einem auf Immobilieninvestments und Lösungen für die private und betriebliche Vorsorge spezialisierten Anlageberatungsunternehmen mit Sitz in Graz: „Diejenigen, die mit einem Einstieg noch gezögert haben, werden vom Inflationsanstieg überrascht und interessieren sich auch immer stärker für Immobilien: Sie sehen, dass das Geld am Sparbuch automatisch an Wert verliert, da eine Phase der finanziellen Repression – niedrige Sparzinsen, verbunden mit realer Geldentwertung – lange anhalten kann. Das hat schon die Vergangenheit gezeigt“, warnt Koller. Den Ausweg aus dieser Anleger-Falle bieten nur Sachwerte wie Aktien und eben Immobilien. Doch während Wertpapiermärkte starken Schwankungen unterlie-

Direkte Investments in Immobilien verbinden die Sicherheit des Grundbuchs mit einem eingebauten Inflationsschutz. Trotz des gestiegenen Preisniveaus sind für Anleger nach wie vor attraktive Renditen erzielbar - mit der richtigen Beratung.

VON ANDRÉ EXNER

Reale Renditen

ERTRAGREICHE SANIERUNG.
Mit „Wohnen am Volksgarten“ in Graz bietet Pericon Investoren ein attraktives Bauherrenmodell mit förderoptimierter Vermietung.



gen, geht die Reise auf dem Markt für Wohnimmobilien in Österreich nach oben. „Auch wenn die Preise gestiegen sind, bleiben Immobilien attraktiv: Dort kann die Inflation nicht am Sachwert knabbern“, so der Pericon-Geschäftsführer. „Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis, das unabhängig von einer Inflation immer seinen Wert haben wird.“

BAUHERRENMODELLE IM VORTEIL. Das bedeutet aber auch, dass die Ankaufpreise für sanierungswürdige oder abbruchreife Objekte in die Höhe gehen; leere Grundstücke sucht man in Lagen, die für Anleger attraktiv sind, sowieso bereits lange vergeblich. Daher wird die klassische Vorsorgewohnung in Wien immer uninteressanter für Anleger, denn bei Baukosten von rund 5.000 Euro pro Quadratmeter inklusive Grundstück gibt es kaum noch Objekte unter 6.000 Euro Gesteungskosten pro Quadratmeter am Markt – und da sind auch noch keine großen Gewinne für die Projektentwickler kalkuliert. Doch selbst die schönsten Neubauwohnungen in den beliebtesten Lagen lassen sich langfristig selten für mehr als 15 Euro pro Quadratmeter im Monat netto vermieten. Damit liegen die Renditen deutlich unter drei Prozent (bezogen auf die monatliche Nettomiete).

Für Privatanleger nicht ideal, denn um sich beim Kauf einer Vorsorgewohnung die Umsatzsteuer zu sparen, müssen Anleger dem Finanzamt über einen Zeitraum von 20 Jahren belegen, dass sie mit ihrer Vermietungstätigkeit aus steuerlicher Sicht einen Gewinn erzielt haben. „Leider sind viele Angebote am Markt sehr optimistisch gerechnet“, rät Koller, vor der Unterschrift am Vertrag einen Fachexperten zu Rate zu ziehen: „Ohne Beratung ist es für den Anleger schwer, zu beurteilen, ob die Zahlen realistisch oder zu optimistisch sind.“

Einen höheren Hebel versprechen Bauherrenmodelle, insbesondere bei Anlegern in höheren Einkommenschichten. Das Bauherrenmodell hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, wodurch es heute eine Reihe an unterschiedlichen Konzepten und Gestaltungsmöglichkeiten gibt. Im „klassischen“ Bauherrenmodell wird eine Liegenschaft im Ganzen erworben und saniert beziehungsweise neu errichtet, und die Investoren haben ideelle Anteile, also eine prozentuelle Beteiligung am



„Ohne Beratung ist es für den Anleger schwer, zu beurteilen, ob die Zahlen realistisch oder zu optimistisch sind.“

**STEFAN KOLLER
GESCHÄFTSFÜHRER PERICON**

Projekt oder Objekt. Meistens wurden größere Publikumsmodelle als Miteigentumsgemeinschaften umgesetzt. Es gibt aber auch die Möglichkeit, ein Bauherrenmodell als Kommanditgesellschaft (GmbH & Co KG) zu strukturieren. Diese Gesellschaftsform wird gerne bei „großen Bauherrenmodellen“ favorisiert und bietet etwas mehr Flexibilität und vor allem eine einfachere Möglichkeit, nach Ablauf der steuerlichen Behaltefristen Wohnungseigentum zu begründen. Als KG-Modelle können Bauherrenmodelle



INVESTIEREN IN GRAZ. Das Bauherrenmodell „Wohnen im Park“ in Graz, bei dem Pericon für seine Kunden ein großes Wohnungskontingent im neuen Haus E exklusiv anbieten kann.

hingegen für Investoren mit größerem Investitionsvolumen und dem Wunsch nach einer steueroptimalen Ausgestaltung empfohlen werden.

Ebenfalls sehr nachgefragt ist das „kleine Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung“, einem von Pericon unter dem Begriff „Bauherrenwohnung“ gestalteten Investitionskonzept. Hier wird ein aus steuerlicher Sicht „kleines Bauherrenmodell“ umgesetzt und gleich nach Fertigstellung Wohnungseigentum zugeordnet. Dieses speziell in der Steiermark umsetzbare Modell gibt es in zwei Ausprägungen: entweder ähnlich einer Anlegerwohnung mit Verwaltungs- und Vermietungsservice, aber auf Basis einer Einzelwohnungsvermietung, oder als Vermietung über eine Errichtungs- und Vermietungsgesellschaft, wodurch es zu einem Mietenpool und somit zu einem reduzierten Vermietungsrisiko kommt. In beiden Fällen haben die Anleger ab Beginn Wohnungseigentum und letztlich eine etwas höhere Flexibilität für den Fall, dass es je zu einer Verwertung der Immobilie kommen sollte.

ZÖGERN KOSTET GELD. Wer sein Investment als „begehrtes Sparbuch“ sieht und mit Sicherheit niemals dort wohnen wird, sollte allerdings auch das klassische Bauherrenmodell nicht außer Acht lassen: Pericon hat aktuell mit dem Projekt „Wohnen am Volksgarten“ ein attraktives Bauherrenmodell in der Universitätsstadt Graz im Portfolio, das sich durch nachhaltige, steuer- und förderoptimierte Vermietung bei einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnet.

Wer lieber in eine Bauherrenwohnung investiert, kann aktuell vor allem in das sehr nachgefragte Grazer Großprojekt von Immovate und Valuita „Wohnen im Park“ investieren, bei dem Pericon ein großes Wohnungskontingent exklusiv für seine Kunden anbieten kann. Auch bei diesen Beteiligungsmöglichkeiten sind Schnellentschlossene im Vorteil: „Erfahrene und entscheidungsfreudige Anleger kommen im aktuellen von hoher Nachfrage geprägten Umfeld besser an spannende Projekte“, so Koller. Wer keinen Kredit für das Investment in Anspruch nimmt und Barzahler ist, hat dabei etwas länger Zeit. Allzu lange warten ist allerdings keine gute Idee: Günstiger wird ein Immobilieninvestment nicht mehr – dafür sorgt bereits die Zinspolitik der EZB. 