

FORMAT

DER GELD-GUIDE

PORTFOLIO

NR. 1 | 2014



GELDDANLAGE

Die besten Fonds für 2014

- Immobilienaktien: Solide Renditen mit Betongold
- Investmenttipps vom DWS-Experten Asoka Wöhrmann



Welche Renditen Immobilien bringen

Zinshaus, Bauherrenmodell oder Vorsorgewohnung.
Wie sich Investments in Realitäten lohnen.

Von Thomas Martinek

PORTFOLIO

Immobilien

BAUHERRENMODELL Investitionen und Renditen

Beispiel Bauherrnmodell

Lage	1220 Wien Godlewskigasse 22
Gesamtnutzfläche	1.818 m ²
Anzahl Wohnungen/Garagen	25/22
Baubeginn/geplante Fertigstellung	2014/2016
Gesamtinvestitionssumme	7,6 Mio Euro
Mindestbeteiligung	3 Prozent
Anzahl der Eigenkapitalzahlungen	2 Tranchen (2014/2015)
Finanzierungszeitlauf	Förderdarlehen 20 Jahre/Kredit 15 Jahre

**AKTUELLES AN-
GEBOT.** Bei diesem
aktuellen Projekt
(Hübl Immobilien)
können sich Investo-
ren ab einer Min-
destsumme von
228.000 Euro (drei
Prozent der Ge-
samtinvestitions-
summe) beteiligen.



„Immobilien sind eine krisensichere Anlage und eignen sich ideal zur Vorsorge.“

Erwin Hübl Hübl & Partner Immobilien

Renditebeispiel für Anteilswert	565.000 Euro
Gesamteigenmitteleinsatz nach Steuer (höchste Progressionsstufe)	202.456 Euro
Vorraussichtliche Mieteinnahmen nach Entschuldung p. a.	22.327 Euro
Rendite des Gesamtmitteleinsatzes	11,00 %

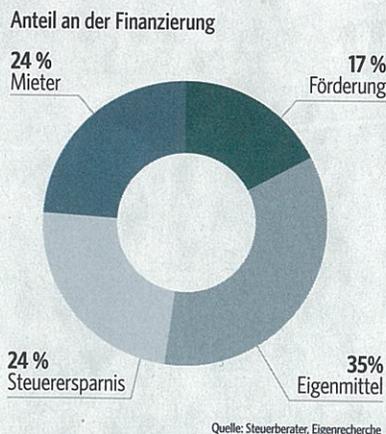
RENDITEBEISPIEL. Die Rendite des Gesamtmitteleinsatzes liegt bei rund elf Prozent.

> laufende Rendite damit erzielen möchte, oder ob er primär an der Wertsteigerung des Objekts interessiert ist. Die große Nachfrage nach Häusern in Wien hat die Preise massiv in die Höhe getrieben. Die Renditen aus Zinshäusern sind daher in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gesunken. Lagen sie im Jahr 2000 noch zwischen fünf und acht Prozent, sind derzeit je nach Lage nur mehr zwischen zwei und fünf Prozent erzielbar. In der Wiener Innenstadt liegen die Renditen nur mehr zwischen ein und zwei Prozent. Daraus die Raten für einen Kredit abzudecken, ist kaum mehr möglich. Hier setzen Investoren hauptsächlich auf die Wertsteigerung. Wer an einem möglichst hohen Mietertrag aus einem Zinshaus interessiert ist, sollte den Fokus auf Objekte im 10., 11., 20. und 21. Bezirk legen. Hier sind noch Erträge von fünf bis sechs Prozent realistisch.

Der Kauf eines Zinshauses wird aber noch aus einem anderen Grund wieder lukrativer. Die künftige Wiener Bauordnung erleichtert den Ausbau von Dachböden massiv. Durch eine „Aufklappung“ des bestehenden Dachs um 45 Grad können mehr Raumhöhe und ein zweites Stockwerk gewonnen werden. Außerdem wird die Verpflichtung zur Schaffung neuer Garagenplätze beim Ausbau von Rohdachböden wegfallen. Von den rund 15.000 Wiener Zinshäuser können

FINANZIERUNG Wer beiträgt

Bei einem Bauherrenmodell kommt die Finanzierung des Projekts durch vier Faktoren zusammen. Der Eigenmittelanteil beträgt für den Investor nur rund 35 Prozent. Die Mieteinnahmen tragen 24 Prozent zur Finanzierung bei, ebenso die Steuervorteile. Die Förderungen tragen zu den gesamten Finanzierungskosten mit 17 Prozent bei.



Bei einem Bauherrenmodell liegt der gesamte Eigenmitteleinsatz nur bei rund 35 Prozent.

zwei Drittel von dieser neuen Regelung profitieren. Die Renditen durch den Ausbau der Dachstühle können also noch deutlich gehoben werden.

Bauherrenmodell. Auch wenn die Immobilienpreise in den nächsten Jahren nicht mehr so rasant zulegen werden, gilt noch immer das Motto „Grundbuch statt Sparbuch“. Erwin Hübl, Geschäftsführer der Hübl & Partner Immobilien GmbH: „Immobilien sind eine krisensichere Anlage und eignen sich ideal zur Vorsorge.“ Wer aber nicht gleich ein ganzes Haus kaufen möchte, kann sein Immobilieninvestment in Form eines Bauherrenmodells oder einer Vorsorgewohnung gestalten. Bei einem Bauherrenmodell beteiligt sich der Investor mit einem bestimmten Prozentsatz an der Gesellschaft, die Eigentümerin des Objekts ist. Meist gibt es einen gewissen Mindestbetrag für die Beteiligung. Dieser Betrag wird in mehreren Tranchen einbezahlt (siehe Beispiel oben zu einem aktuellen Projekt). Der Vorteil eines Bauherrenmodells liegt in der Steuerersparnis und in der Nutzung von Fördermitteln. Beim Bauherrenmodell kann der Investor dadurch mit einem Eigenmitteleinsatz von nur 35 Prozent zum Miteigentümer der Projektgesellschaft werden. Speziell bei der Sanierung von Altbauten im Rahmen eines Bauherrenmodells kommen >

**VORSORGE-
WOHNUNGEN
SPALLARTGASSE.**
Wichtig für die
Rendite ist eine gute
durchgängige
Vermietbarkeit der
Wohnungen.



BAUHERRENMODELLE Tipps für die Beteiligung

- **Laufzeit.** Das Bauherrenmodell muss sich spätestens nach 28 Jahren lohnen. Stellt sich nach dieser Zeit heraus, dass kein Überschuss erzielt wird, gehen sämtliche steuerliche Vorteile verloren (Liebhaberei).
- **Steuer.** Beim Verkauf von Objekten, die nach dem 31. März 2012 erworben wurden, fällt auf den Verkaufsgewinn eine Immobilienertragssteuer von 25 Prozent an. Das sollte bei der Renditekalkulation berücksichtigt werden.
- **Risiko.** Der Bauherr trägt anteilmäßig das Risiko einer mangelhaften Ausführung des Mietobjekts. Auch Verluste aus Leerständen muss der Bauherr tragen.
- **Nutzung.** Die Konstruktion eignet sich nur als Investment. Eine Selbstnutzung der Wohnung ist nicht möglich.

WWW.SEMPERCONSTANTIA.AT

**MEHRWERT IST EINE FRAGE VON
UNTERNEHMERISCHEM DENKEN
UND UNABHÄNGIGEN LÖSUNGEN**

Die Antwort der Semper Constantia Privatbank ist ein strategischer Beratungsansatz. Unsere Mitarbeiter denken wie Unternehmer. Dieses Know-how ermöglicht das Verstehen der Werte und Ziele des Kunden. Und es ist die Grundlage, um der Individualität den nötigen Freiraum zu geben. Damit garantieren wir als Österreichs private Unternehmerbank die beste Beratungs- und Servicequalität.

SEMPER CONSTANTIA
PRIVATBANK

VORSORGEWOHNUNG Kosten und Mieteinnahmen

Kalkulation Vorsorgewohnung

Wohnungsfläche	52,7 m ²
Loggia	4,4 m ²
Nettokaufpreis	182.757 Euro
Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr	10.088 Euro
Vertragserrichtungspauschale	3.900 Euro
Summe Nebenkosten	17.910 Euro
Kaufpreis gesamt	200.667 Euro
Eigenmittel 50 Prozent	100.334 Euro
Fremdfinanzierung 50 Prozent	100.334 Euro
Ab 2034 monatl. Überschuss aus Mieterlösen abz. Kreditraten	772 Euro

> beispielsweise Mittel aus der Wohnbauförderung zum Einsatz, die bis zu 17 Prozent zum Wert, an dem der Investor beteiligt ist, beitragen.

Einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Abdeckung der Kosten stellen natürlich die Mieteinnahmen dar. Die Erlöse aus der Vermietung fließen direkt an die Investoren. Bei einem attraktiven Objekt mit einer kontinuierlichen Vermietungslage ohne lange Leerstände tragen die Mieteinnahmen rund 24 Prozent zur Finanzierung des Anteilswertes bei.

Der dritte Beitrag zu den Kosten entsteht durch die Steuerersparnis. Denn die Bau- und Sanierungskosten können von den einzelnen Bauherren von der Steuer abgesetzt werden. Anleger sollten sich aber bewusst sein, dass ihr Kapital in einem Bauherrenmodell sehr lange gebunden ist. Ein vorzeitiger Ausstieg ist aus steuerlichen Gründen nicht ratsam. Wichtig ist auch, dass innerhalb eines Zeitraums von 28 Jahren insgesamt ein Überschuss aus der Vermietung erzielt wird. Ansonsten spricht die Finanz von Liebhaberei und verlangt die Steuervorteile zurück. Die gesamten Steuervorteile, die bei einem Bauherrenmodell lukriert werden können, tragen in Summe bis zu 24 Prozent zur Finanzierung bei.

Vorsorgewohnung. Im Vergleich zu Bauherrenmodellen ist die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit bei Vorsorgewohnungen nicht ganz so groß, sie bieten aber einen großen Vorteil: Der Käufer einer Vorsorgewohnung steht selber im Grundbuch. Meist wird ein Teil des Kaufpreises dieser Objekte über die

PRAG. Die Meinl Bank bietet Beteiligungen an Immobilienprojekten mit einer Rendite von sieben Prozent an.



KALKULATION. Bei einer Vorsorgewohnung lässt sich der Kaufpreis zum Teil über Mieteinnahmen finanzieren. Am Ende der Kreditlaufzeit erhält man zur Wohnung noch die Mieteinnahmen.



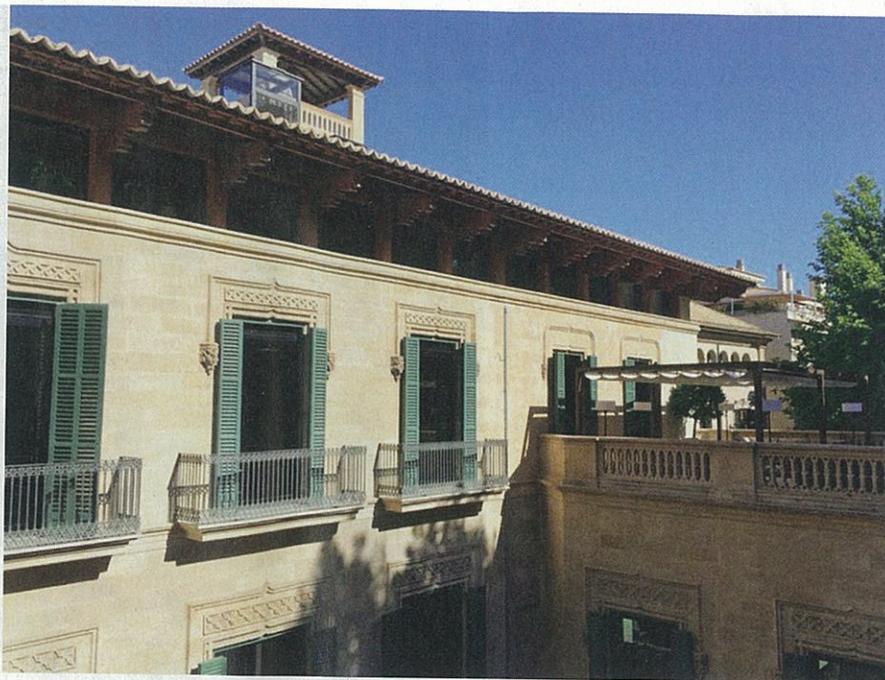
„Prager Immobilien sind im Vergleich zu Objekten in Berlin und Wien noch günstig.“

Peter Weinzierl Meinl Bank

Mieteinnahmen finanziert, und nach 20 Jahren wohnen entweder die Kinder dort, oder man bezieht aus den monatlichen Mieteinnahmen eine zusätzliche Pension – siehe Kalkulationsbeispiel für eine Vorsorgewohnung links oben.

Ein wichtiger Faktor für die zumindest teilweise Finanzierung des Kaufpreises aus den Mieteinnahmen ist die durchgehende Vermietung des Objektes. Dafür sind beim Kauf einige Kriterien zu beachten. Die tatsächliche Größe der Wohnung hat für einen Mieter eine geringere Bedeutung als die Anzahl der Zimmer. Gibt es beispielsweise kein Kinderzimmer, ist auch eine 70 Quadratmeter große Wohnung nur eingeschränkt vermietbar. Und stehen Vorsorgewohnungen über mehrere Monate hindurch leer, fehlen die Mieteinnahmen, um eine entsprechende Rendite zu erzielen. Um allfällige Reparaturen durchführen zu können, müssen laufend Rücklagen gebildet werden. Meist ist es daher besser, eine Vorsorgewohnung gleich von einem darauf spezialisierten Bauträger zu kaufen und verwalten zu lassen.

Auslandsimmobilien. Die hohen Preise, die derzeit am heimischen Immobilienmarkt für Häuser und Wohnungen verlangt werden, senken natürlich die Renditen für Investoren. Die Meinl Bank sieht deshalb ein erhebliches Potenzial für Immobilieninvestments in Prag. Peter Weinzierl, Vorstand der Meinl Bank: „Prager Immobilien sind im Vergleich zu Berlin oder Wien noch günstig. Die wachsende Zahl unserer Projekte hier zeigt, dass die Strategie, in Prager



PALMA DE MALLORCA.
Alte Palazzi werden als
Investitionsobjekte wieder
interessant.

VORSORGEWOHNUNG Tipps für die Auswahl

• **Preis.** Um die Finanzierung des Kaufpreises über die Mieteinnahmen zu ermöglichen, sollten die Kosten pro Quadratmeter 4.000 Euro nicht übersteigen. Höhere Preise senken die Renditen, die aus der Vermietung erzielt werden können.

• **Zimmeranzahl.** Die Größe einer Wohnung ist oft gar nicht so wichtig wie die Anzahl der Zimmer. Der Mieter denkt in Räumen, die er zur Verfügung hat, nicht in Quadratmetern. Eine 50-Quadratmeter-Wohnung mit drei Zimmern ist als Vorsorgewohnung besser geeignet als eine 60-Quadratmeter-Wohnung mit zwei Zimmern. Sie ist billiger und leichter zu vermieten.

• **Lage.** Speziell in Wien hat sich der Markt für Vorsorgewohnungen in die Außenbezirke verlagert. Hier sind die Wohnungen in der Anschaffung noch günstiger. Die erzielbaren Mieten sind aber, relativ gesehen, besser als in Bezirken innerhalb des Gürtels.

• **Ausstattung.** Eine Loggia oder eine kleine Terrasse hebt die Vermietbarkeit deutlich, macht sich aber in den Kosten nicht so stark bemerkbar. Garagen sind dafür immer weniger ein Thema.

• **Alter.** Ein Altbau unterliegt dem Mietrecht. Im Neubau sind die Mieten höher.

Immobilien zu investieren, richtig ist.“ Prague Prime Homes, eine Tochter der Meinel Bank, entwickelt Immobilien und bietet die Projekte Investoren zur Beteiligung an. Die Renditen liegen bei sieben Prozent auf das eingesetzte Kapital.

Auch Mallorca wird für Immobilieninvestments wieder interessant. Nach der Wirtschaftskrise sind die Immobilienpreise wieder um bis zu 50 Prozent gesunken. Das auf Bauherrenmodelle spezialisierte Unternehmen Wohninvest plant den Ankauf von Palazzi in der Altstadt von Palma de Mallorca. Wohninvest-Geschäftsführer Robert Fotter: „In Wien sind die Preise zum Teil schon sehr hoch. In Palma gibt es hervorragende Bausubstanz zu moderaten Preisen.“



„In Palma de Mallorca gibt es wunderschöne alte Palazzi mit hervorragender Bausubstanz zu moderaten Preisen.“

Robert Fotter Wohninvest

Sichtbar ertragreich!

Anlegen mit gutem Grund:
NEUBauherrenmodell Godlewskigasse

Das Projekt

- 25 Bestandseinheiten
- Geplanter Baubeginn 2014
- Nähe Alte Donau und U-Bahn Linie U1
- Hohes Mieterpotential - Vienna International Centre und Bürogebäude Donau City
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur (U1, Donauzentrum)
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vor allem im Grünen

Die Investition

- Persönliches, grundbücherliches Eigentum an einer Neubauimmobilie
- Überproportionale Wertsteigerung
- Einkommensteuereffekte durch verkürzte Abschreibung der Planungs-, Bau- und Nebenkosten auf 15 Jahre

Eine Investition in bester Lage mit professionellem Rundum-Service!



Tel. +43 | 1 | 277 88

vertrieb@huebl-partner.com