

ÖKO Wohnbau: Direktinvestments in Immobilien für jeden Bedarf

Die ÖKO Wohnbau vermittelt unterschiedliche Veranlagungen in „Betongold“ für diverseste Kundenwünsche und -bedürfnisse: So gibt es die klassische Vorsorgewohnung einerseits, spezielle Bauherrenmodelle für Gutverdiener andererseits sowie kurzlaufende Beteiligungen mit hoher Rendite. Kooperiert wird mit namhaften Größen der heimischen Immobilienbranche wie etwa CPI Immobilien oder Silver Living.

Wenig lässt derzeit darauf schließen, dass sich an den tiefen Zinsen und der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mittelfristig viel ändert. Anleihen werfen wenig ab und die Aktienmärkte sind unbeständig. Viele Finanzdienstleister propagieren daher ein Investment in Immobilien. Dabei kann man fast nichts falsch machen, vorausgesetzt, man holt die Expertise erwiesener Profis ein. Die ÖKO Wohnbau SAW GmbH hat sich auf Immobilienveranlagungen spezialisiert. Sie bietet eine Reihe innovativer Direktinvestments in Immobilien an. Geschäftsführer Wolfgang Stabauer, Vertriebsleiter Herbert Nachbargauer sowie Walter Eichinger, Gründer und Geschäftsführer von Silver Living, erklären im Interview die unterschiedlichen Modelle.

FONDS exklusiv: Beschreiben Sie bitte kurz die unterschiedlichen Veranlagungsmöglichkeiten, die Sie anbieten...

WOLFGANG STABAUER: Neben klassischen Vorsorgewohnungen haben wir gemeinsam mit unserem Partner, der wert.bau Errichtungs GmbH, ein neuartiges Konzept für Vorsorgewohnungen entwickelt. Damit wird leistbares Wohnen wieder möglich gemacht. Das Bauherrenmodell stellt bei uns den Hauptumsatzträger dar. In diesem Bereich fokussieren wir uns auf ein Immobiliensegment, das Investoren eine absolut neuartige Möglichkeit zum Vermögensaufbau mit geringerem Risiko im Vergleich zu anderen Immobilieninvestments ermöglicht: Es handelt

„Setzen Sie als Investor auf länger- und kurzfristige Immobilien-Anlageformen, die Ihnen neben der attraktiven Verzinsung auch Steuerbegünstigungen bieten können.“

HERBERT NACHBARGAUER,
Vertriebsleiter ÖKO Wohnbau
SAW GmbH



sich um den Bereich „Betreutes Wohnen“. Unser Kooperationspartner hier ist die Silver Living GmbH, der Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenanlagen in Österreich.

Was für viele Investoren derzeit besonders interessant ist, ist unser „3-Jahres-Immoproject“. Denn im aktuellen Marktumfeld findet man kaum Immoanlagen mit kurzen Laufzeiten, einer soliden Ertrags-erwartung bzw. in Kombination mit der Sicherheit des Grundbuchs. Hier arbeiten wir mit CPI Immobilien zusammen. Die Gruppe bewirtschaftet einen Immobilienbestand von rund 60 Wiener Gründerzeit-Zinshäusern.

Sie sprechen insbesondere bei der letztgenannten Investmentmöglichkeit von 21 Prozent Ertrag am Ende der Laufzeit von drei Jahren. Das klingt in der

heutigen Zeit sehr gut. Wie funktioniert das Modell?

HERBERT NACHBARGAUER: Der Investor beteiligt sich am Stammkapital einer GmbH und gewährt einen Zuschuss. In dieser 3-Jahres-Immoproject-GmbH wird immer nur eine Immobilie, meist ein Alt-Wiener Zinshaus in den preislich attraktiveren Lagen, angekauft und verwaltet. Der Investor kennt von Beginn an diese Immobilie, an der er somit indirekt beteiligt ist. Danach gibt es für den Investor keine weiteren Aufwendungen. Alle Kosten der GmbH wie etwa Geschäftsführung, Hausverwaltung, Investitionskosten, Zinsen des Fixzins-Darlehens etc. sind von Beginn an bekannt und kalkuliert. Während der Laufzeit wird die Geschäftsführung der 3-Jahres-Immoproject-GmbH durch die CPI Immobiliengruppe wahrgenommen.

Die Anleger erwerben gemeinsam 89 Prozent der Anteile an der GmbH und stellen die Eigenmittel zur Verfügung. Der Fremdmittelanteil, für den der Investor übrigens nicht haftet, beträgt dabei rund 70 Prozent. Die Investoren können nach drei Jahren auch beschließen, das Objekt zu übernehmen.

Wie viel Kapital muss der Investor dafür in die Hand nehmen?

W. S.: Die Mindestanlagesumme beträgt 100.000 Euro.

Auch andere Initiatoren und Bauträger haben den Markt der Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodelle für sich entdeckt. Die ÖKO Wohnbau aber scheint bei jedem der Modelle einen Extra-Kick einzubauen. Siehe all-in99. Was hat es damit auf sich?

H. N.: Mit unserem all-in99 Vorsorgewohnungskonzept schlagen wir mehrere Fliegen mit einer Klappe: Anstelle von Grundstückserwerb wird auf 99 Jahre gepachtet, anstelle teurer Individualobjekte wird standardisiert geplant und die systematisierte Bauweise in nachhaltiger Vollholzbauweise stellt für die Bewohner einen absoluten Wohlfühlfaktor dar. Was wir damit erreichen: Grundstücksbesitzer müssen nicht verkaufen, können aber dennoch langfristig mit ungenutzten Flächen Erlöse erwirtschaften. Die Kommunen schaffen für ihre Bürger

„Unsere ausgeklügelten Veranlagungskonzepte bieten stabile und hohe Renditen.

Wir sorgen mit unserer durchdachten Planung für eine hohe Vermietbarkeit der Objekte.“

WOLFGANG STABAUER,
Geschäftsführer ÖKO Wohnbau
SAW GmbH



leistbaren Wohnraum, was die Gemeinde attraktiv und lebenswert macht. Und die Investoren bzw. Eigentümer veranlagen in ein ökologisch wertvolles und nachhaltiges Wohnbauprojekt – sie erhalten somit ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen über Generationen. Und die Mieter wohnen in hochwertigen Wohnungen zu günstigen Konditionen.

Was macht das Segment Betreutes Wohnen für Bauherrenmodelle besonders interessant?

WALTER EICHINGER: Wir erleben einen vorhersagbaren demografischen Ausnahmezustand, weil bis Ende 2030 mehr als drei Millionen Öster-

reicher den 60. Geburtstag hinter sich haben werden und die Zahl der Hochbetagten noch dynamischer wächst. Anlässlich einer Umfrage gab rund ein Viertel der Befragten an, grundsätzlich daran interessiert zu sein, später in einer Anlage für Betreutes Wohnen zu leben. Dies ist ein relativ hoher Wert, wenn man bedenkt, dass sich drei Viertel der Best Ager zwischen 50 und 65 Jahren noch gar keine Gedanken über ihre Wohnsituation im Alter gemacht haben.

Mit Betreutem Wohnen werden die Grundbedürfnisse der „Silver Ager“, also aktiver Senioren in der Blüte ihrer Jahre, optimal abgedeckt: Sie wollen ihren Lebensabend in den eigenen vier Wänden genießen, schätzen Geselligkeit und wollen aus einem umfassenden, auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittenen Betreuungsangebot frei wählen. Der Wohnraum soll freilich auch leistbar sein. Die nachhaltige Vermietung ist damit gegeben, zudem errichten wir vorausschauend multifunktionale, zentrumsnahe Wohnanlagen. Dies kommt wiederum den Gemeinden zugute, die von der Belebung des Ortskerns profitieren.

Für die Investoren außerdem interessant: Diese Art von Investment ist von hoher sozialer Akzeptanz begleitet.

„Mit dem Fokus auf Betreutes Wohnen profitieren Anleger von Immobilienkonzepten mit großer Nachfrage, denn der Anteil an Senioren wird in Österreich weiterhin stark steigen.“

WALTER EICHINGER,
Geschäftsführer Silver Living GmbH



Linda Benkö dankt im Namen der Redaktion für das Gespräch!