

DER STANDARD

Mitnaschen am Zinshaus-Kuchen

Ein neues Konzept für Anleger, die ihr Kapital in Immobilien investieren wollen, hat die Wiener CPI Immobilien AG kürzlich auf den Markt gebracht. Das Unternehmen bietet Beteiligungen an Wiener Gründerzeithäusern ab 5250 Euro in Form von lastenfremden, im Grundbuch abgesicherten Eigentumsanteilen. Die entsprechenden Häuser seien zurzeit voll vermietet, die Anfangsrendite durch den Mietertrag liege bei drei bis 3,5 Prozent, heißt es dazu seitens der CPI. Nach zehn Jahren werden die Hausanteile wieder verkauft. Die CPI rechnet dabei mit einer Gesamrendite für die Anleger aus Mieterträgen und Wertsteigerung der Gebäude zwischen sechs und neun Prozent vor Steuern.

„Dieses Investitionsmodell ist für Anleger geeignet, die sich gegen eine mögliche höhere Inflation in den kommenden Jahren absichern wollen“, erklärt CPI-Vorstand Ernst Kreihlsler. „Eine Beteiligung nach unserem neuen Konzept ist nur mit bestehendem Eigenkapital möglich. Die Liegenschaft muss lastenfrei bleiben, um auch künftige Verwertungsrisiken bei dieser Investition auszuschließen.“ Alle Gebäude seien gut sanierte Gründerzeithäuser, über deren Bauzustand entsprechende Gutachten vorliegen würden. „Damit können wir gewährleis-

ten, dass es für die Hausanteils-eigner zu keiner überraschenden Nachschusspflicht kommen kann“, so CPI-Vorstand Johann Franke.

Die Beteiligungen an den Wiener Gründerzeithäusern können bis zu einem 1/400 Anteil gestückelt werden. Die Häuser sind nicht parafiziert, der Anteil besteht somit nicht an konkreten Wohnungen, sondern ideell am Gesamtgebäude. Alle Häuser aus diesem Modell befinden sich in guten B-Lagen. „Wiener Zinshäuser in diesen Lagen sind am Immobilienmarkt über Österreich hinaus derzeit besonders nachgefragt und erfahren mit der kompletten Sanierung eine besonders hohe Wertsteigerung“, ist Franke überzeugt.

Als Nebenkosten bei der Beteiligung an den Wiener Gründerzeithäusern fallen Grunderwerbssteuer und Vertragserrichtungsgebühren an; zur Eintragung ins Grundbuch ist der Weg zum Notar unumgänglich. Der Vertrag zum Erwerb der Eigentumsanteile wird gleich zu Beginn mit einer Vollmacht zum automatischen Verkauf der Liegenschaft nach zehn Jahren ergänzt, der eine Wertsteigerungs-Untergrenze vorsieht. Die Aussicht auf höhere Wertsteigerungen ist allerdings gegeben. In diesem Fall entscheidet die Mehrheit der Miteigentümerversammlung über konkrete höhere Angebote.



Ein verbüchertes Stückchen an einem Wiener Gründerzeithaus gibt es im Anlagemodell der CPI ab etwa 5200 Euro.

Foto: CPI