

## Zinshäuser: Stückerweise von der Torte naschen

Wer nicht gleich ein ganzes Zinshaus kaufen möchte, kann sein Geld auch in Beteiligungen veranlagen: Miteigentum oder Bauherrenmodelle bieten sich an.

Der Wunsch nach sicheren Veranlagungsformen hat in den vergangenen Jahren einen regelrechten Run auf Wiener Zinshäuser ausgelöst. Allein im Vorjahr wurden laut dem von Otto Immobilien veröffentlichten „Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht“ 800 Millionen Euro in die Bauten aus der Wiener Gründerzeit investiert.

„Sie sind einfach nicht reproduzierbar, sie behalten ihren Wert“, erklärt Markus Arnold, Geschäftsführer von Arnold Immobilien. „Die Preise sind mittlerweile sehr selbstbewusst kalkuliert, viele haben deshalb nicht die Möglichkeit, ein ganzes Haus zu kaufen“, so Arnold weiter. Aber auch mit geringeren Beträgen könne am lukrativen Kuchen mitgenascht werden – etwa über den Erwerb von Anteilen.

Bei Bauherrenmodellen erwirbt man gemeinsam mit mehreren Investoren ein Zinshaus, um dieses zu sanieren – in der Regel mit Hilfe von Förderungen, wie Peter Vcelouch, Head of Real Estate &



Wer sich in ein Zinshaus einkaufen und Miteigentum erwerben möchte, sollte sich gut informieren. (Gernot Fehrl)

Construction und Partner bei der Wirtschaftskanzlei Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati (CHSH), erklärt. Für das Management des Umbaus und der Vermietung sei ein professionelles Unternehmen verantwortlich. „Für Investoren kommen hier steuerliche Vorteile zum Tragen, so können etwa Investitionen geltend gemacht werden“, so Vcelouch.

Bereits fertig saniert sind beispielsweise die Zinshäuser, für die die CPI Immobilien AG ein neues Anlagekonzept bietet. Anleger können Beteiligungen daran kaufen, eine Reparaturrücklage ist inkludiert. Ziel sei eine jährliche Mindestrendite von drei Prozent aus den laufenden Mieteinnahmen, die quartalsweise ausgeschüttet werden. Die Wertsteigerung der Anteile soll über die Behaltfrist von zehn Jahren zwischen drei und sechs Prozent betragen, heißt es bei der CPI.

Mit Konzepten wie jenem von CPI erwerben Anleger „schlichtes Miteigentum“. „Die Miteigentümer haben hier Eigentum nach

„ideellen Anteilen“, so Vcelouch. Das bedeute, dass ihnen – rechtlich betrachtet – bei einem Anteil von beispielsweise einem Zehntel eines Hauses ein Zehntel jedes Ziegels und jeder Schraube gehöre. Im konkreten Fall des CPI-Konzeptes haben die Anleger wie beim Bauherrenmodell einen Miteigentümerversvertrag abgeschlossen, der das Verhältnis untereinander regelt. „Im Falle von wichtigen Vorkommnissen – wie etwa dem geplanten Verkauf des Hauses nach Ablauf der Behaltfrist von zehn Jahren – wird eine Miteigentümerversammlung einberufen“, so CPI-Vorstand Ernst Kreihler. Entscheiden würde hier die Stimmenmehrheit.

Besonders interessant wären allgemein Objekte in guten Lagen mit einem hohen Anteil an Altmietern. Letztere bezeichnet Arnold als einen „Hebel zur Wertsteigerung“. Schließlich könnten dadurch früher oder später – sprich dann, wenn die Altmietern ausziehen – höhere Mieteinnahmen lukriert werden. *P. Baldia*