



Auch mit geringerem Kapitaleinsatz ist eine Beteiligung an Wiener Zinshäusern möglich. CPI bietet beispielsweise eine Stückelung bis zu einem 1/400-Anteil des Zinshauses an. Foto: CPI

Ein kleines Stück vom Zinshaus-Glück

Wer kein ganzes Zinshaus kaufen kann oder will, kann mithilfe von Beteiligungen ebenfalls vom Zinshaus-Boom profitieren. Bereits fertig sanierte und voll vermietete Häuser sind genauso wie sanierungsbedürftige Objekte mit Entwicklungspotenzial.

Die Pefam Immobilien Gesellschaft bietet beispielsweise seit kurzem verbüchertes Miteigentum an Wiener Zinshäusern ab einem Investitionsvolumen von 70.000 Euro an. Die entsprechenden Objekte stehen im Eigentum der Pefam und sind noch in sanierungsbedürftigem Zustand. Gleichzeitig zeichnen sich diese Häuser insbesondere durch ein hohes Entwicklungspotenzial aus: Die Zinshäuser können aufgestockt und das Dachgeschoß ausgebaut werden, und zudem haben sie Leerflächen.

Die Sanierung erfolgt mithilfe von Darlehen und Förderungen der Stadt Wien über einen Zeitraum von 15 Jahren. Die Rückzahlung dieser Darlehen wird durch die eingehenden Mieten finanziert. Nach Erzielung eines steuerlichen Gesamtüberschusses nach 20 Jahren erfolgt der Verkauf des Objektes und die Auszahlung aller Miteigentümer. Für vorzeitige Verkaufswünsche der Anleger gibt Pefam eine Rückkauf- sowie Kapitalgarantie. Für den Anteilskäufer ergibt sich Pefam zufolge eine durchschnittliche Rendite von rund sechs Prozent nach Einkommensteuer auf die eingesetzten Eigenmittel.

Auch die Wiener CPI Immobilien AG hat kürzlich ein neues Konzept

für Anleger präsentiert. Sie bietet Beteiligungen an Wiener Gründerzeithäusern ab 5250 Euro. Dabei verzichtet die CPI auf Options-, Treuhand- oder Wertpapier-Angebote und bietet Anlegern stattdessen lastenfreie, im Grundbuch abgesicherte Eigentumsanteile an Wiener Zinshäusern aus der Gründerzeit.

Die Häuser sind nach Angaben der CPI zurzeit voll vermietet, die Anfangsrendite durch den Mietertrag liege bei drei bis 3,5 Prozent. Die Mieten sind an den Preisindex gebunden. Nach zehn Jahren werden die Hausanteile wieder verkauft. Die CPI rechnet dabei mit einer Gesamtrendite für die Anlage 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 Kreihsl. „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.“

Für jedes Haus werden zusätzlich Rückstellungen als Reparatur-Reserve gebildet. Alle Gebäude sind gut sanierte Gründerzeithäuser. Über den Bauzustand liegen Gutachten vor. „Damit können wir gewährleisten, dass es für die Hausanteile-Eigner zu keiner überraschenden Nachschusspflicht kommen kann“, so Kovorstand Johann Franke.

Die Beteiligung an den Wiener Gründerzeithäusern kann bis zu einem 1/400-Anteil gestückelt werden. Die Häuser sind nicht parifiziert, 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“, so Franke.

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 gegeben. In diesem Fall entscheidet die Mehrheit der Miteigentümerversammlung über konkrete höhere Angebote.

Der Wiener Althaus-Developer Wienwert hat Mitte November zwei neue Anleihen auf den Markt gebracht. Die sogenannten Wiener Hausherrn-Anleihen haben eine Laufzeit von drei bzw. sechs Jahren und werden mit 5,25 bzw. 6,75 Prozent p. a. verzinst. Die Ausschüttungen erfolgen vierteljährlich. Als zusätzliche Absicherung soll ein Treuhänder die zweckgebundene Verwendung der Gelder überwachen. Mit den Mitteln der Anleihe werden in erster Linie der Ankauf und die Entwicklung von Zinshäusern in Wien finanziert. Die Mindestzeichnungssumme für die Wiener Hausherrn-Anleihen beträgt 50.000 Euro, die Zeichnungsfrist läuft bis 19. Dezember 2011.

Aktuell verfügt Wienwert über ein Immobilien-Portfolio von rund 30 Millionen Euro. Der Umsatz konnte im heurigen Jahr um etwa 30 Prozent gesteigert werden. „Dieses Wachstum wollen wir auch 2012 fortsetzen“, sagt Wienwert-Vorstand Wolfgang Sedelmayer. Der Wiener Markt biete dafür gute Voraussetzungen: „Aufgrund der Schuldenkrise und der Angst vor Inflation ist die Nachfrage nach Immobilien in Wien ungebrochen stark“, so Sedelmayer, „und diese Suche nach wertbeständigen Anlagemöglichkeiten wird sich fortsetzen.“

Aufgrund der Schuldenkrise und der Angst vor Inflation ist die Nachfrage nach Immobilien in Wien ungebrochen stark.