

HMW Cornerstone GmbH

Gießhübler Straße 27-29
2371 Hinterbrühl

T +43 660 35 222 78
office@hmw-cornerstone.at
www.hmw-cornerstone.at

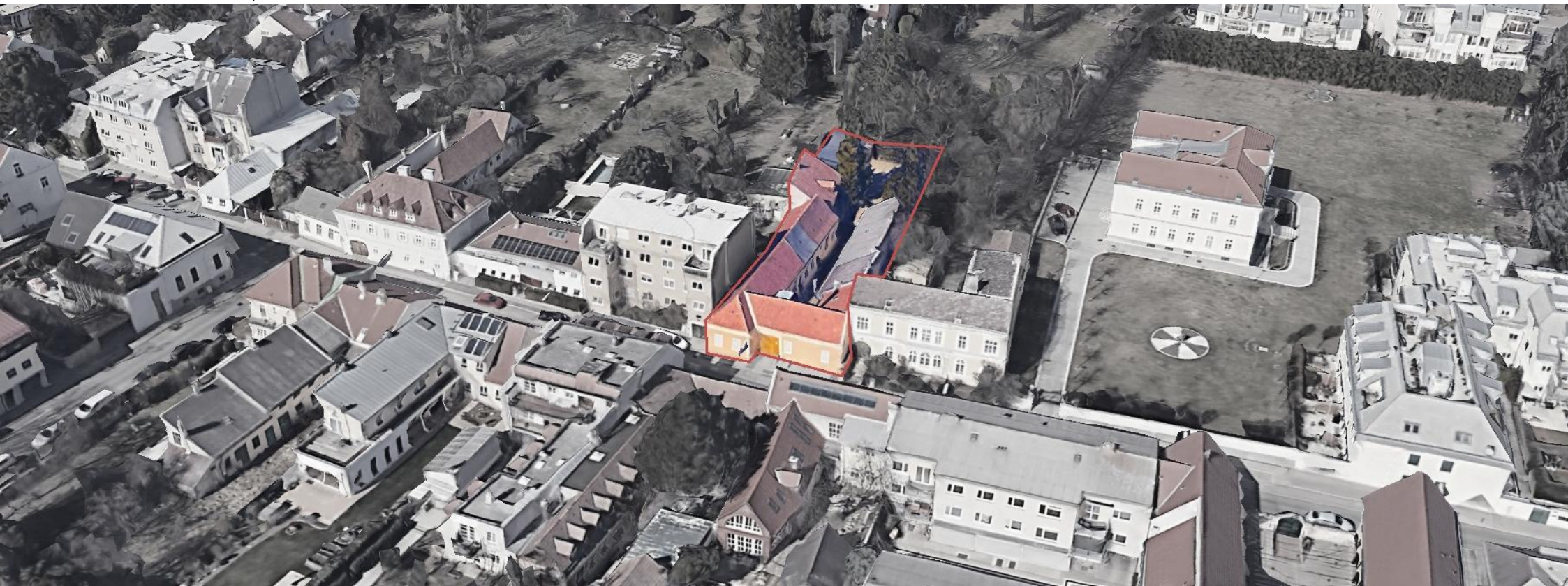


Wien, am 06.02.2026

MLG40 - REVITALISIERUNG EINES WIENER FUHRWERKERHAUSES

BAUHERRENMODELL - Grundbücherliches Miteigentum an Altwiener Zinshäusern

MAURER LANGE GASSE 40, 1230 WIEN



AKTUELLER ZUSTAND

Leerstehendes Mehrfamilienhaus in begehrter Wohnlage in Wien Mauer:

- Charmantes Fuhrwerkerhaus
- Bestand ca. 321m² NNF
- nach Fertigstellung 13 Wohneinheiten mit ca. **790 m²** ungewichteter Wohnnutzfläche.
- Zuzüglich 54 m² (Loggien, Balkone, Terrassen)
- Zuzüglich Eigengärten, Allgemeingarten, Baumbestand.
- Die Unterlagen zur behördlichen Einreichung werden bereits erstellt



LAGE / MIKROLAGE

Wien, 23. Gemeindebezirk verfügt über ca. 32,3 km² Fläche mit ca. 121.300 Einwohner

LAGE:

Liesing ist ein boomender moderner Wohnbezirk am südlichen Stadtrand und liegt nahe dem Wienerwald und dem Wiener Speckgürtel. Es ist der fünft größte Bezirk Wiens und erstreckt sich entlang den Ufern des Liesingbachs vom Wienerwald im Westen bis ins Wiener Becken im Osten.

Zwischen dem alten Ortskern wurden ausgedehnte Wohnsiedlungen errichtet und Gewerbebetriebe angesiedelt. Der speziell bei Familien geschätzte und etablierte Bezirksteil Mauer zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur sowie Heurigenkultur aus und gilt als top Wohnadresse in Wien.

MIKROLAGE:

Die Maurer Lange Gasse befindet sich inmitten des 23. Wiener Gemeindebezirks Liesing und liegt im Bezirksteil Mauer. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Heurige, Restaurants und Cafés, ärztliche Einrichtungen und Schulen sowie ein großes Angebot an Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahnlinie 60 sowie mehrere Buslinien und der nahe gelegene Schnellbahnhof Atzgersdorf erschließen den Standort optimal. Der in unmittelbarer Nähe liegende Maurer Wald, am Beginn des Wienerwaldes, ladet zu Erholung sowie sportlicher Betätigung ein.

Wien - Jahre hindurch zur lebenswertesten Stadt der Welt (Mercer, EIU) gewählt



Quelle: Wikipedia



Quelle: Google Maps

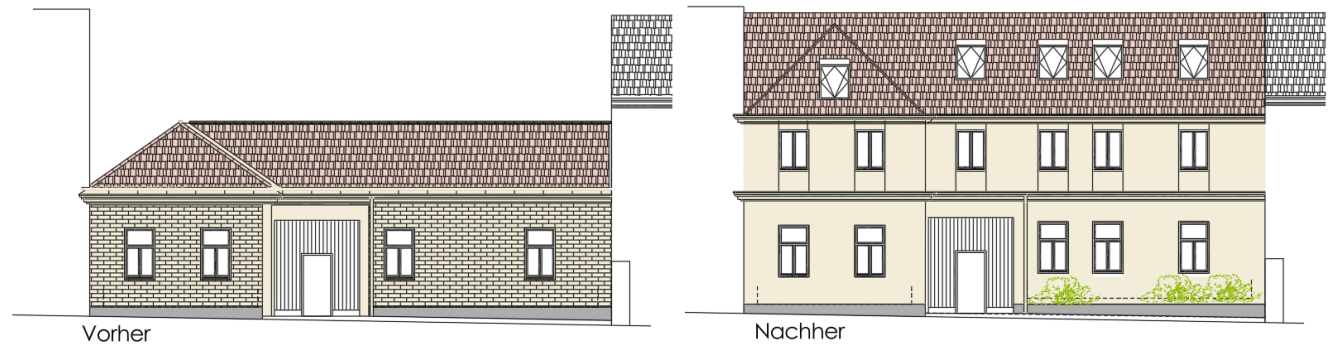


Bestandsimmobilie und Projektplanung

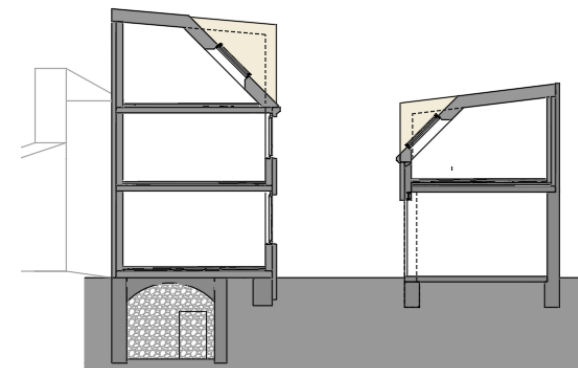
BESTAND



PROJEKTPLANUNG



Quelle: proportion.at | MG



Quelle: proportion.at | MG

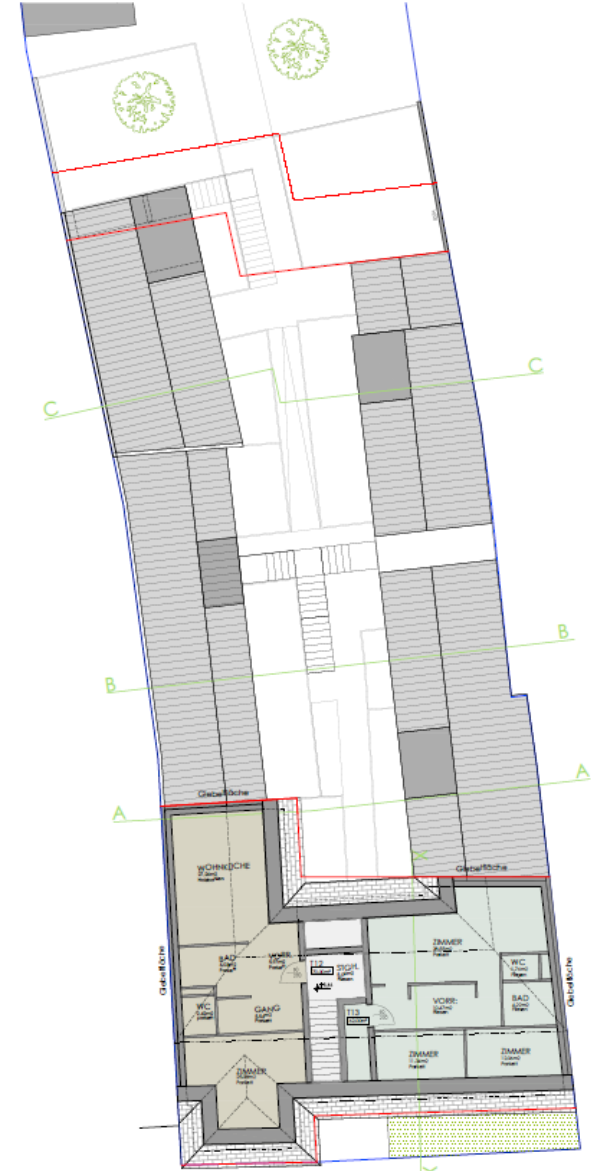
PROJEKTPLANUNG - GRUNDRISSSE



ERDGESCHOSS



1. Obergeschoss/Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

DIE IDEEN

Nachhaltige Ertragsaussichten:

Der Bedarf an geeignetem Wohnraum wird auch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte als stetig steigend prognostiziert.

Wien – Seit jeher eine der Metropolen Europas

Wien, die Stadt mit Kultur, die Stadt mit großer Vergangenheit, die Stadt mit historischen Bauten, die Stadt an der Donau, eine Lebensader Europas. Aufgrund der guten Wohn- und Arbeitsbedingungen und der ausgezeichneten Infrastruktur zog und zieht es immer mehr Menschen nach Wien, um hier zu arbeiten oder um hier zu leben. Diese Umstände wurden durch die Europäische Union, in deren Herzen Wien liegt, verstärkt.

Die seit Jahrzehnten gegebene, stetige positive wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung Wiens führte nicht nur dazu, dass die Bundeshauptstadt Österreichs seit Jahren ein beliebtes Zuzugsgebiet ist, sondern auch dazu, dass Wien eine der lebenswertesten Städte der Welt geworden ist. Der Bedarf an geeignetem, qualitativ hochwertigem Wohnraum war daher nicht nur in den vergangenen Jahren hoch, sondern wird auch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte als stetig steigend vorausgesagt.



Eigentum an Immobilien:

Wertbeständigkeit und Wertschöpfung verbunden mit Ertrag und Sicherheit

Wechselnde Zinsniveaus und hohe Ungewissheit über Zukunftsentwicklung der Kapitalmärkte kennzeichnen die Zeit, in der wir leben.

Geldanlagen – in welcher Form auch immer – werden inflationsbedingt von Wertverlust begleitet.

Eigentum an Immobilien zeichnet sich seit jeher durch Wertbeständigkeit aus und ist in agilen und starken Wirtschaftsräumen stets mit Wertsteigerungspotential verbunden. Ein Immobilieninvestment kann auf verschiedenste Arten erfolgen, die jeweils auf die individuelle Situation und die Zielvorstellungen des Anlegers zugeschnitten sind.

Wohnungseigentum, ob herkömmlich zur Selbstnutzung oder als Vorsorgewohnung mit Vermietungscharakter, ist eine der traditionellsten Formen. Indirekten Immobilieninvestitionen in Form einer Unternehmens- oder Gesellschaftsbeteiligung fehlt die grundbücherliche Sicherstellung des Anlegers, denn Eigentümer der Immobilie ist die jeweilige Projektgesellschaft.

Bauherrenmodelle als Miteigentümergeinschaften sind eine zeitgemäße und innovative Form von Immobilienbeteiligungen. Diese Modelle verbinden die Vorteile der traditionellen, direkten Formen der Immobilienveranlagung über einen grundbücherlichen Eigentumserwerb mit den hohen Anforderungen, die Investoren an eine förderungstechnisch, wirtschaftlich und steuerlich optimale Struktur einer Veranlagung stellen. Es werden für jeden einzelnen Investor überschaubare Rahmenbedingungen geschaffen, die bei anderen Immobilieninvestments nicht möglich sind.

DAS BAUHERRENMODELL – EIN ERFOLGSMODELL

- Bauherrenmodelle sind auch nach der großen Steuerreform die zeitgemäße und innovative Form von Immobilienbeteiligungen und bieten dem Anleger Sicherheit durch die Eintragung ins Grundbuch.
- Ein Bauherrenmodell ist eine Veranlagung in ein Immobilieninvestment unter Inanspruchnahme von steuerlichen Begünstigungen sowie allfälliger Förderungen.

Das Konzept Bauherrenmodell

Die Aufwendungen (Herstellungskosten) im Rahmen eines Bauherrenmodells unterliegen den Vorschriften des Wohnungssanierungs-, des Mietrechts- und/oder des Denkmalschutzgesetzes, sodass auf Grund der Rechtslage der Anleger eine beschleunigte **Abschreibung über 15 Jahre** – anstatt der üblichen 67 Jahre – durchführen kann. Die Anteilseigentümer, die die bestehende Altbausubstanz gemeinsam erworben haben, schließen sich zu einer **Miteigentümergeinschaft** mit den Zielen zusammen, das Gebäude gemeinschaftlich zu sanieren bzw. neu zu errichten und anschließend langfristig zur Gewinnerzielung an Dritte zu vermieten. Eine Eigennutzung ist bei einem Bauherrenmodell nicht zulässig, da man nur einen Anteil am Gebäude erwirbt.



Die Phasen des Bauherrenmodells

(nach Gründung der Miteigentümergeinschaft):

Die Planungsphase:

Es werden die relevanten baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Aspekte abgeklärt und die vorbereitenden Gespräche mit Behörden, Förderstellen und Finanzierungspartnern geführt.

Die Errichtungsphase:

Die Zeit der Umsetzung des Bauherrenmodells ist die sogenannte Errichtungsphase. Dabei wird auf die genaue Einhaltung der Planungs- und Bauvorgaben geachtet, um die Liegenschaft in der konzipierten Form zu erstellen. Die Errichtungsphase ist nicht nur durch das projektinterne Controlling, sondern auch von begleitenden Kontrollen der Behörden und der Förderungsstelle geprägt, die auf die Einhaltung der Förderrichtlinien achten.

Die Vermietungsphase:

Kurz vor Fertigstellung der Liegenschaft wird mit der Vermietung der erstellten Wohnungen begonnen. Mit der Vermietung beginnt die sogenannte Ertragsphase, die Immobilie wird in die normale Hausverwaltung übernommen. Die enge Zusammenarbeit mit den Förderstellen und Behörden wird bis zur Benutzungsbewilligung und dem Abschluss des Förderungsverfahrens weitergeführt.

DAS BAUHERRENMODELL – VORTEILE und RISIKEN

Die Vorteile des Bauherrenmodells:

- Die Grundbucheintragung bringt persönliche Sicherheit.
- Der Mietenpool minimiert das individuelle Mietzinsausfallsrisiko.
- Die Bau- und Baunebenkosten werden beschleunigt auf 15 Jahre (anstatt auf 67 Jahre) abgeschrieben.
- Die Unternehmereigenschaft der Miteigentümergeinschaft berechtigt zum Vorsteuerabzug.
- Öffentliche Förderung durch begünstigte Darlehenszinsen.
- Individuelle Gestaltung der Finanzierung für jeden einzelnen Investor.
- Professionelle Immobilienbewirtschaftung sichert den größtmöglichen Mietertrag.
- Die Inflationsabsicherung des Investments ist durch die Indexierung der Mieten gewährleistet.

Die Risiken des Bauherrenmodells:

- Übliche immobilienpezifische Risiken, zum Beispiel das Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko, das Ausmietungs-, Leerstands- und Vermietungsrisiko, etc.
- Zeitliche Risiken, zum Beispiel die Dauer der Behörden-, Förderungs- und Bewilligungsverfahren sowie die Bauzeitdauer.
- Risiken der Änderung der Markt-, Verordnungs- und/oder der Gesetzeslage.
- Risiken aus den Dienstleistungsverträgen sowie Risiken durch behördliche Auflagen, Boden- und Deckenrisiko.
- Risiken der Bau- und sonstiger Kosten aufgrund der förderungstechnischen zwingenden öffentlichen Ausschreibung.
- Risiken aus der Finanzierung, zum Beispiel aus Zinsanpassungen.
- Risiken aus der Förderung, zum Beispiel besondere Forderungen bei der Planung, Änderungen der Förderungsarten, Förderungsrichtlinien und der Dauer bis zu einer Zusicherung.
- Risiken des Entfalls der begünstigten $1/15$ - Abschreibung für Abnutzung bei Förderungsentfall.



RECHTLICHE HINWEISE

Diese Broschüre wurde von der HMW Cornerstone GmbH in Zusammenarbeit mit Ihren Partnern nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei – unter anderem – die geltende Rechtslage, die derzeit vorhandenen Marktverhältnisse und die gewonnenen Erfahrungen basierend auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung berücksichtigt wurden. Alle enthaltenen Angaben können jederzeit ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Die Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information. Jegliche Haftung, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Informationsquellen oder für das Eintreten erstellter Prognosen ist ausgeschlossen. Die Umsetzung eines Bauherrenmodells kann nicht mit dem herkömmlichen Erwerb einer Immobilie verglichen werden. Ein solches Projekt ist mehreren Phasen unterworfen. Während der Entwicklung, der Finanzmittelbeschaffung, der Realisation, der Verwaltung und der anschließenden Vermietung können Veränderungen auftreten, die durch Gesetzesänderungen, Beschlüsse der Bauherrengemeinschaft usw. verursacht sein können.

Es ist die individuelle Situation jedes einzelnen Bauherren zu beachten, sei es in finanzieller oder steuerlicher Hinsicht oder in der Verfolgung der persönlichen Ziele. Es wird daher dringend empfohlen, die individuellen Voraussetzungen und Auswirkungen der Beauftragung der Umsetzung eines Bauherrenmodells mit den entsprechenden Fachberatern abzustimmen. Nur dadurch kann die bestmögliche Erreichung der individuellen Anlageziele sichergestellt werden. Für die steuerliche Anerkennung des Bauherrenmodells kann in keinem Fall die Haftung übernommen werden.

Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot zum Abschluss eines Dienstleistungsvertrags, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen. Die dargestellte Investitionsmöglichkeit unterliegt nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Beteiligung bzw. die einzelnen Vertragsabschlüsse ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 erfolgen.

Sofern die Beauftragung der Umsetzung eines Bauherrenmodells aufgrund der Kundennennung, der Empfehlung oder der Beratung eines Dritten (z.B. Bank, Vermögens- oder Finanzberater, etc.) erfolgt, wird dieser Dritte für seine Leistungen einmalig von der HMW Cornerstone GmbH entlohnt. In den diesem Bauherrenmodell zugrunde gelegten Kosten für Vorleistungen sind weitere Entlohnungen für Dritte enthalten.

Stand 06.02.2026 | BHuber © HMW Cornerstone GmbH 2026

Fotos: Fotolia, M. Gratz, Google, HMW Cornerstone, IMAG GmbH, wien.gv.at, Plandarstellungen: proportion.at zt-gmbh

HMW Cornerstone GmbH

Gießhübler Straße 27-29
2371 Hinterbrühl

T +43 660 35 222 78
office@hmw-cornerstone.at
www.hmw-cornerstone.at



DIE PARTNER



HMW Cornerstone GmbH

Gießhübler Straße 27-29
A-2371 Hinterbrühl

T +43 660 35 222 78
F +43 1 25 330 339 181
office@hmw-cornerstone.at
www.hmw-cornerstone.at

Sitz in Hinterbrühl
LG Wiener Neustadt, FN 383265a
UID-NR: ATU67348355

proportion

architektenteam

Dipl. Ing. Thomas Köstler
Dipl. Ing. Wolfgang Mayr

Proportion.at.zt-gmbh

Eichenstraße 32/10
A-1120 Wien

fon: +43/1/925 77 20
fax: +43/1/890 01 89
office@proportion.at
www.proportion.at

Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer 268 759i
UID-NR: ATU 6207 0145



panCONSULT IMMOBILIENANALYSE GMBH

Hochstraße 97
A-2380 Perchtoldsdorf

TEL: ++ 43 (0) 664 526 0503
office@panconsult.at

Handelsgericht Wien
FIRMENBUCH: FN 117542g
UID-NR: ATU 15465100



IMAG Real Estate Consultancy e.U.

Gießhüblerstraße 27-29
A-2371 Hinterbrühl

TEL: +43 (0) 660 35 222 78
office@imag-huber.at

Sitz Hinterbrühl bei Wien
FIRMENBUCH: FN 467443t
UID-NR: ATU64045189
