

# Wohnen mit Service

## Pürchenfellner-Haus Lembach

Mag. Johannes Brandl, SPES Zukunftsakademie

[www.spes.co.at](http://www.spes.co.at)

[www.pronahgeno.at](http://www.pronahgeno.at)

[brandl@spes.co.at](mailto:brandl@spes.co.at)

0664/441 06 07

# Grundmodell – Wohnen mit Service

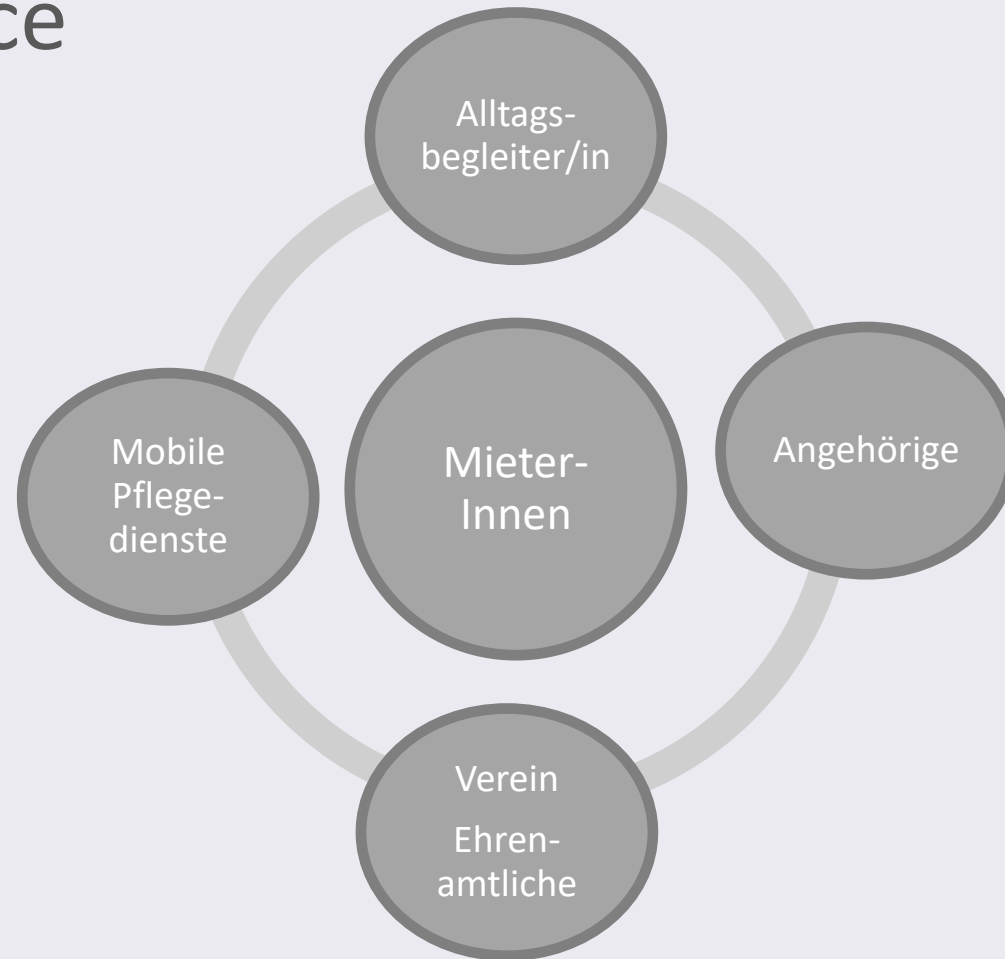
1. Ältere Menschen wollen möglichst lange in der eigenen Gemeinde leben
2. Häufig fehlen barrierefreie Wohnräume.
3. Das „Betreubare Wohnen“ deckt zu wenig die Betreuungs- und Service-Ansprüche der Bewohner:innen ab.
4. Manche Menschen würden lieber in Gemeinschaft wohnen - sie vereinsamen in ihren eigenen Wohnräumen.
5. Ältere Menschen können sich gegenseitig unterstützen.
6. Gebäude in unseren Ortszentren könnten zu Begegnungszentren werden und damit auch die Zentren beleben.
7. Es gibt interessante Wohnmodelle, aber noch wenige in Oberösterreich
8. Es braucht daher Initiativen und Modelle in unserer Region und eigentlich in fast jeder Gemeinde.

# Die Eckpfeiler Wohnen mit Service



1. Wohnen mit Service muss für Bezieher:innen einer „Mindestpension“ leistbar sein.
2. Eintritt in die Wohnform in aller Regel bis Pflegestufe 2 (Betreuung bis 3 max. bis Pflegestufe 4).
3. Pflegerische Leistungen erbringen ausschließlich die mobilen Dienste
4. Ein Verein „Wohnen mit Service – Kleinzell“ kümmert sich um die Betreuungs-Angebote im Haus, koordiniert ehrenamtliche Dienste und Dienste der Angehörigen
5. weitere Dienste werden nach Bedarf von jede:r Bewohner:in „zugekauft“
6. Von allen Bewohner:innen wird eine „Alltagsbegleiter:in“ finanziert (vom Verein geringfügig angestellt)

# Betreuung und selbstbestimmtes Wohnen mit Service





# Pürchenfellner-Haus

Lembach im Mühlkreis

Erste Entwürfe



**DORIS Landkarte**  
Erstellt für Maßstab M 1:500  
links unten: 41454 373054  
rechts oben: 41001 373219  
MGI Austria, GKK, Central

Quellen © DORIS, BEV  
Verwendung  
k.A.  
Ersteller  
gust (gust)  
Erstellungsdatum: 14.04.2025

Digitales Oberflächennetzbasiertes  
Raum-Informationssystem (DORIS)  
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
+43 732-7720-12541  
doris.geol.post@ooe.gv.at  
<https://doris.ooe.gv.at>



# Historische Fotos



1896



191



1955



1955

# Historische Fotos



1963



1986



1986



1986

# Historische Fotos



1988



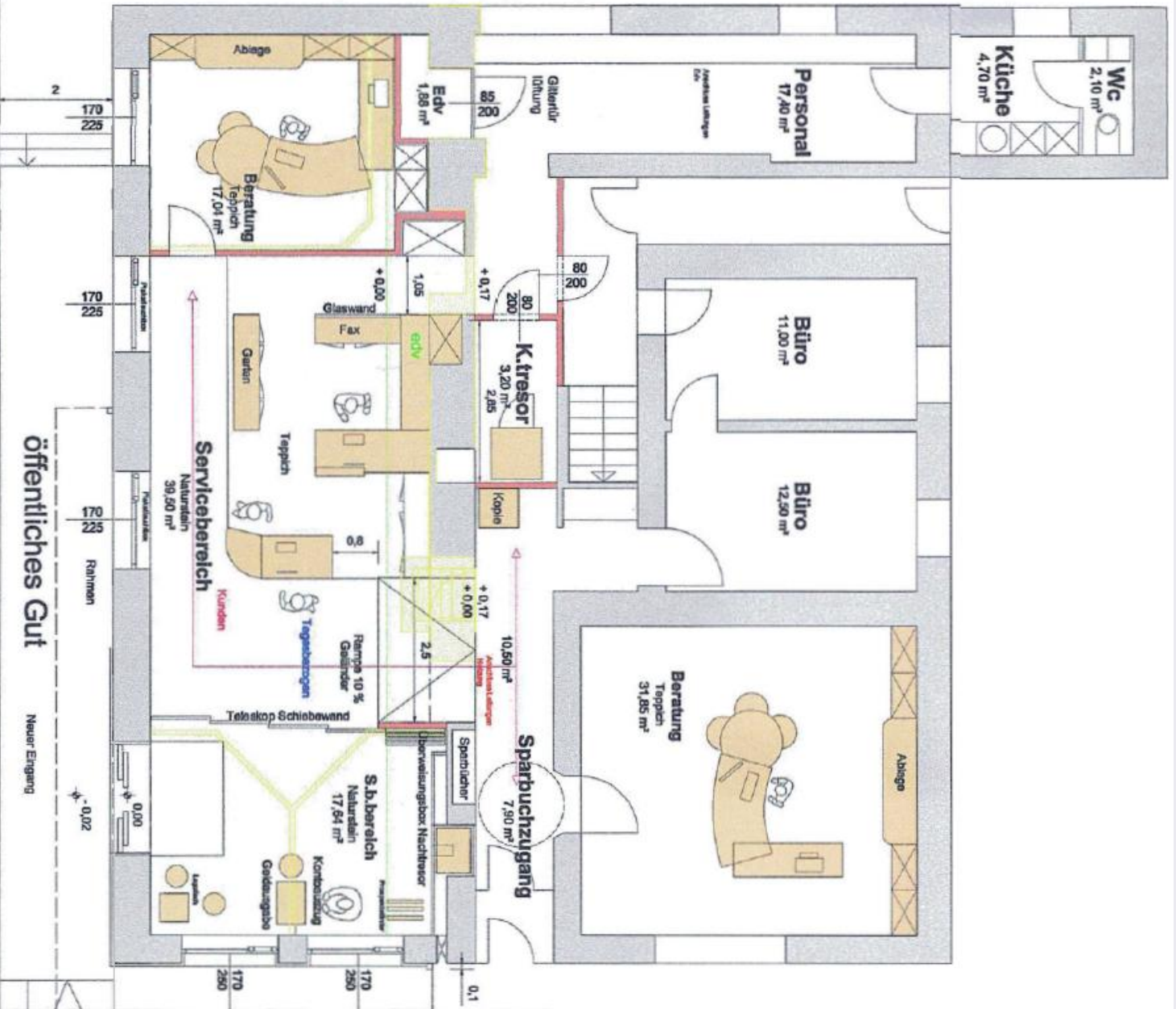
2012

# Bestands-Fotos



# Bestands-Fotos





# Erdgeschoss

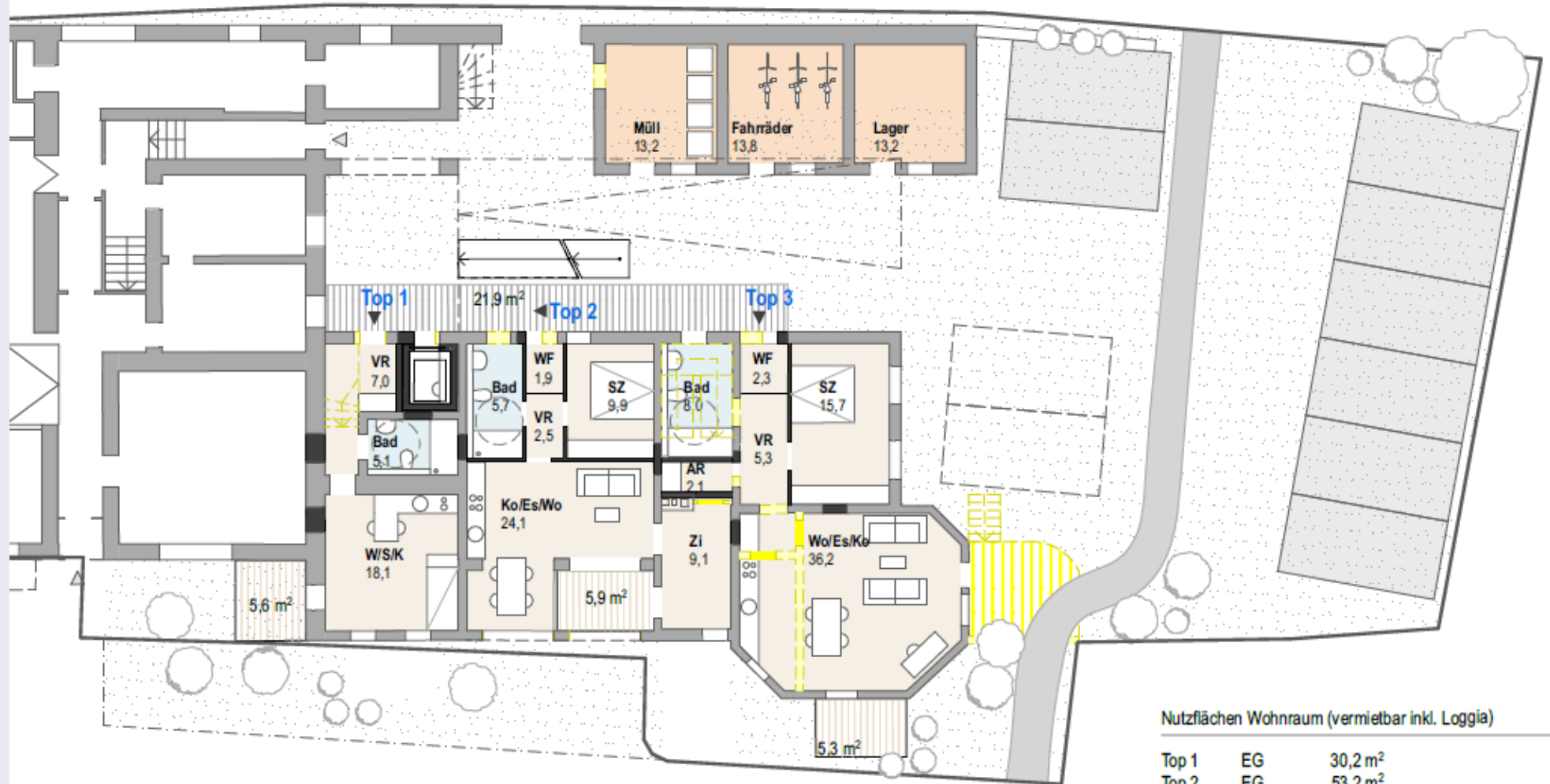
Bereich neue Bodenplatte

15,8

Fassadenverankerungen wenn möglich

Bauteilseitiger Zugang Tiefenlegung der Bodenplatte im Schalterbereich

# IST PLÄNE BANK



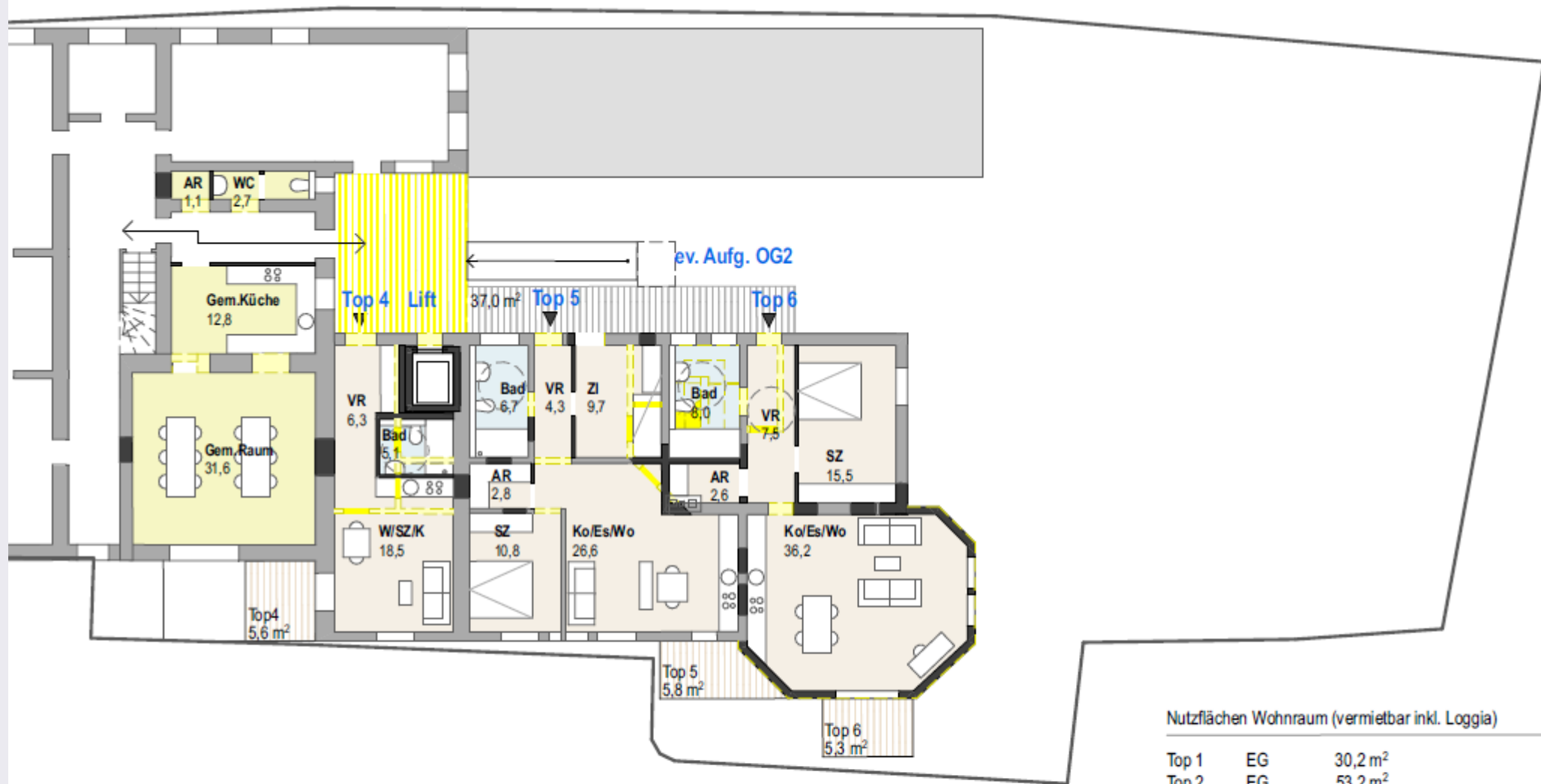
Nutzflächen Wohnraum (vermietbar inkl. Loggia)

Top 1	EG	30,2 m <sup>2</sup>
Top 2	EG	53,2 m <sup>2</sup>
Top 3	EG	69,9 m <sup>2</sup>
Top 4	OG	29,9 m <sup>2</sup>
Top 5	OG	60,9 m <sup>2</sup>
Top 6	OG	69,8 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt		313,9 m <sup>2</sup>

Erschließungsflächen

Laubengang	EG	21,9 m <sup>2</sup>
Laubengang, Terrasse	OG	37,0 m <sup>2</sup>
Erschließung gesamt		58,9 m <sup>2</sup>

# STUDIE OG



Nutzflächen Wohnraum (vermietbar inkl. Loggia)			Loggia
Top 1	EG	30,2 m <sup>2</sup>	5,3 m <sup>2</sup>
Top 2	EG	53,2 m <sup>2</sup>	5,9 m <sup>2</sup>
Top 3	EG	69,9 m <sup>2</sup>	5,3 m <sup>2</sup>
Top 4	OG	29,9 m <sup>2</sup>	5,6 m <sup>2</sup>
Top 5	OG	60,9 m <sup>2</sup>	5,8 m <sup>2</sup>
Top 6	OG	69,8 m <sup>2</sup>	5,3 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt		313,9 m <sup>2</sup>	26,8 m <sup>2</sup>

## Erschließungsflächen

Laubengang	EG	21,9 m <sup>2</sup>
Laubengang, Terrasse	OG	37,0 m <sup>2</sup>
Erschließung gesamt		58,9 m <sup>2</sup>

# Gemeinschaftliche Finanzierung

# „Bauherren-Modell“

- Wir (ProNahGeno) gründen eine Kommanditgesellschaft, an der sich Personen aus der „Region“ mit Anteilskäufen beteiligen.  
-> „Pürchenfellnerhaus GmbH&CoKG“
- Diese Pürchenfellnerhaus GmbH&CoKG kauft und finanziert den Umbau.
- Die Teilhaber:innen bekommen eine jährliche Verzinsung i.H.v. rund 2% p.a. und können steuerliche Vorteile nutzen.

Struktur der Beteiligung (Bauherrenmodell – GmbH & Co KG)

Worin liegt der Mehrwert?

Warum diese Form der Projektfinanzierung?

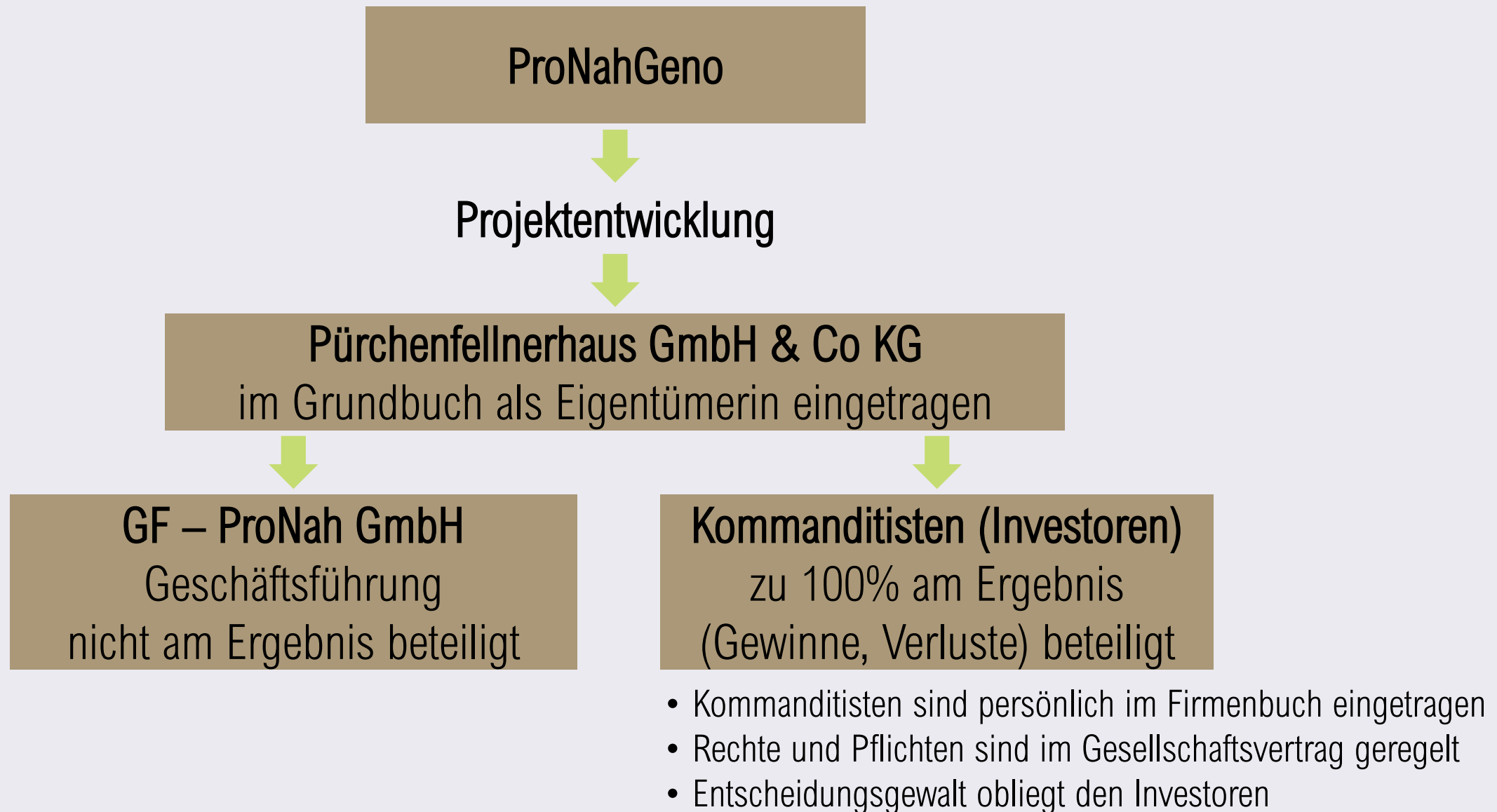
Vor- und Nachteile dieser Finanzierung

Fakten und Zahlen

Beispiel für eine Beteiligung

Weiterer Ablauf / Zeitschiene

## Struktur der Beteiligung



## Worin liegt der Mehrwert?

Gemeinde- und Bürger:innen – Interessen durch Privatkapital ermöglicht

**Wertschöpfung bleibt im Gemeindegebiet**

- a) Investor:innen aus Lembach und Nachbargemeinden
- b) Gesamte Bauleistung durch regionale Firmen
- c) Wiederbelebung des leerstehenden Teils des Hauses mit sinnvoller Nutzung
- d) Finanzierung

Nutzung von Förderungszuschüssen und steuerlichen Begünstigungen

Möglichkeit der inflationsgeschützten SACHWERTVERANLAGUNG in eine Ertragsimmobilie

## Vorteile dieser Finanzierung

Lembacher:innen Investorenkreis (Mindestbeteiligung 1,5% - rd. 23.500,-€)

Keine persönliche Haftungen (GF-ProNah GmbH = Haftungsgesellschafter)

Transparenz, jedoch keine persönliche Arbeitsleistung (Geschäftsführung)

Ermöglicht die Inanspruchnahme von steuerlichen Begünstigungen

- Sofortabschreibung
- 1/15 AfA

### Vergleich Normalabschreibung versus 1/15 AfA

Mieteinnahmen Wohnen&Bank nach Nebenkosten: € 60.000,- jährlich

	AfA 67 Jahre	AfA 15 Jahre
<b>Einnahmen</b>	60.000,-	60.000,-
Abzgl. AfA	- 25.700,-	- 114.850,-
Steuerliches Ergebnis	+ 34.300,-	- 54.850,-
<b>Steuer bei 40% Progression</b>	- 13.720,-	+21.940,-
<b>Ertrag nach Steuer</b>	46.280,-	81.940,-

(77% Mehrertrag)

## Nachteile dieser Finanzierung

### NACHTEIL

Einhaltung der Bedingungen des AltFin. Gesetz

Einhaltung der „Spielregelungen“ eines steuerlich begünstigten Bauherren-Modells

Wegfall der Abschreibung nach 15 Jahren (Schenkung?)

## Fakten und Zahlen

Voraussichtliche Gesamtinvestition	1.950.000,-	
Eigenkapital Kommanditisten	1.550.000,-	(in 2 Tranchen)
Förderungsdarlehen (25% Annuitätenzuschuss)	365.000,-	(eigene Berechnung)
Leerstandsförderung (20% v. 177.000,-€)	35.000,-	(eigene Berechnung)

Jährliche Mieteinnahmen (wertgesichert VPI)	60.000,-
Zuschuss Land OÖ (20 Jahre)	5.425,-

Baubeginn: Frühjahr 2027  
 Fertigstellung: Herbst 2028

Kaufvertrag: Sommer 2026 bis dahin müssten wir das Eigenkapital auftreiben  
 Baugenehmigung: Herbst 2026  
 Gesellschaftsgründung: Herbst 2026  
 Förderung: Lt. Förderrichtlinien 1. Qu. 2026

## Steuerliche Aspekte – Steuerpflichtiges Einkommen

### Steuerprogression

Steuerpflichtiges Einkommen jährlich		Progression	<u>Ertrag nach Steuer „Pürchenfellnerhaus“</u> (während 1/15 AfA)
	bis € 13.539,-	0%	2,20%
€ 13.539,-	bis € 21.992,-	20%	3,80%
€ 21.992,-	bis € 36.458,-	30%	3,91%
€ 36.458,-	bis € 70.365,-	40%	4,00%
€ 70.365,-	bis €104.859,-	48%	4,10%
€104.859,-	bis € 1 Mio.	50%	4,16%

# Pürchenfellnerhaus – Wohnen im Alter

## Beispiel für eine Beteiligung

Mindestbeteiligung: 23.500,-€ = 1,5% der Gesamtinvestition

Steuerprogression 40%

### Investitionsphase (Bauzeit):

	Kapitaleinlage KG	Steuerliches Ergebnis	Steuereinsparung
Jahr 2026	€ 11.750,-	- € 1.269,-	- € 507,-
Jahr 2027	€ 11.750,-	- € 3.173,-	- € 1.269,-
Jahr 2028		- € 1.904,-	- € 762,-
	<u>€ 23.500,-</u>	<u>- € 6.346,-</u>	<u>- € 2.538,-</u>

## Beispiel für eine Beteiligung

### NUTZENDARSTELLUNG

(während der begünstigten Abschreibungsdauer)

Mindestbeteiligung 1,5% Kommanditanteile / Steuerprogression 40%

#### Investitionsphase (Bauzeit):

Kapitaleinlage KG		23.500,-
Abzüglich Steuereinsparung	-	2.538,-
<b>Nettokapital</b>	<b>€</b>	<b>20.962,-</b>

#### Ertragsphase (während der begünstigten AfA):

Vorgesehene Ø Entnahme p.a.	€ 517,-
Zzgl. Ø Steuereinsparung p.a.	€ 329,-
<b>Ø Nettozufluss nach Steuer</b>	<b>€ 846,-</b>

In Bezug auf das Nettokapital ergibt sich eine Ø Rendite nach Steuer i.H. von 4,03% p.a.

## Was bedeutet „wertgesichert“ und „inflationsgeschützt“?

### Sparbuch

2001: Einlage von € 20.000,-  
5% Fixzinsen

2026: 1,5%

### Investment

2001: Investition von € 20.000,-  
5% Ertrag wertgesichert nach dem  
Verbraucherpreisindex

### Wie hoch wäre der heutige jährliche Ertrag?

€ 1.000,- jährlich

Kaufkraft jetzt: € 11.220,41 (-43,90%)

€ 1.673,- jährlich

Durch die Wertsicherung ist der Ertrag beim Investment um 67% höher als auf dem Sparbuch.

Vgl. 1 Kg Mischbrot 2001: 2,03€;

1 Semmerl 2001: 0,24€

½ Bier 2001: 2,72€

(Quelle: Statistik Austria)

# Wie geben ich erworbene Anteile weiter?

Folgende Möglichkeiten Anteile weiter zu geben bestehen:

- Anteile sollen idealerweise mind. 22 Jahre behalten werden. Warum? 17 Jahre Verlustzuweisung = Steuervorteil; danach muss sich eine Gewinn-Erwirtschaftungsphase darstellen lassen (ansonsten wäre es ja steuerlich Liebhaberei). Wenn das Gebäude abgeschrieben ist (nach 17 Jahren 2-Jahre Bauzeit, 15 Jahre verkürzte Afa), dann sind Gewinne klar erwartbar.
- Eine Schenkung an Familienangehörige mit allen steuerlichen Vorteilen ist allerdings jederzeit möglich.
- In der Ertragsphase (nach ca. 22 Jahren) lohnt es sich, die Anteil an Angehörige weiterzugeben, die eine geringere Steuerprogression haben und daher weniger Steuern zahlen.
- Ein Verkauf der Anteile innerhalb der ersten 22 Jahre wäre steuerlich u.U. nachteilig.
- Danach ist ein Verkauf der Anteile zu marktüblichen Konditionen jederzeit möglich.

# Stille Beteiligung – für breite Beteiligung

- Personen mit kleineren Anteilen können sich „still“ beteiligen
- Ab „5“.000,-€
- Bis 750,-€ sind Erlöse aus Unternehmensbeteiligungen steuerfrei; darüber hinaus mit dem je eigenen Steuersatz zu versteuern
- Keine sonstigen Steuervorteilen („keine 1/15 Afa“)
- 2-3%/Jahr Verzinsung
- Halbjährlich beidseitig kündbar

Ihre Fragen:

# Exkursion nach Baden-Württemberg

„ALT werden in VERTRAUTER Umgebung“

Raum Freiburg im Breisgau

Pflegewohngruppen

Tagespflege

Hilfe von Haus zu Haus

**Do., 07.-09. Mai 2026**

# Nächste Schritte

- Suche nach Teilhaber:innen
- Kaufoption bis 31.10.2026
- Wenn die Finanzierung steht, beginnt die Detailplanung und der Umbau.
- Umbauzeit rd. 15 Monate

# Herzlichen Dank für Ihr Interesse

Johannes Brandl, [brandl@spes.co.at](mailto:brandl@spes.co.at) 0664/4410607