

MIT REINEM HERZEN

Die Hälfte des Projektgewinnes kommt einem Kinderhilfsprogramm zugute. Trotzdem rechnen sich alle Projekte und werfen immer noch genug Profit für Bauträger, Investoren und Partner ab. Es geht eben auch anders.

Autor: Gerhard Rodler

Es ist wie eine Reise zurück in die Kindheit. In eine Zeit, wo Geld und Besitz nicht so wirklich ein Thema und (Lebens-)Zeit unendlich da war. Damals leuchteten die Au-

gen zur Bescherung, gleichermaßen durch den sich widerspielenden Kerzenschein und die reine, kindliche Freude. Genau so sitzt Hermann Rauter heute, einige Jahrzehnte später

da. Und erzählt von seiner Herzensangelegenheit, seinem Herztraum. Mit dem Feuer der Überzeugung, von dem er hofft, dass es auf seine Gesprächspartner überspringen möge. Was im Übrigen in wahrscheinlich neun von zehn Fällen (oder auch mehr) der Fall ist.

Sein ganz persönlicher Herztraum, den der Gründer der online-Hausverwaltung und erfolgreiche Bauträger zur Herzensangelegenheit möglichst vieler machen möchte, ist schnell erklärt. Kindern Gutes zu tun, ohne zu spenden. Und gleichzeitig mit einer Reihe von Spezialisten einzigartige Immobilienprojekte realisieren. Oder eine eigene Immobilie gemeinsam einer sinnvollen Nutzung zuführen.

Die von Rauter gegründete HerzTraum Immobilien-treuhand GmbH hat es sich zur Aufgabe gemacht, solche Immobilienprojekte zu verwirklichen und gleichzeitig 50 Prozent des Reinerlöses ausnahmslos Kinderprojekten zur Verfügung zu stellen.

Dafür müssen HerzTraum-Projektpartner entweder eine Immobilie oder alternativ Kapital in die Pro-

jektpartnerschaft einbringen. Als Eigentümer einer Liegenschaft mit Entwicklungspotenzial bleibt man weiter grundbücherlicher Eigentümer. Die Projektentwicklungskosten werden in diesem Fall von der HerzTraum Immobilien-treuhand GmbH ausgelegt, die Kaufpreiszahlung zuzüglich einer Verzinsung erfolgt mit dem Verkauf des Projektes oder anteilig mit dem Abverkauf der einzelnen Wohnungen. Bereits mit Projektbeginn wird mit HerzTraum festgelegt, in welches Kinderprojekt investiert wird.

Alternativ können Investoren einen auf das jeweilige Projekt angepassten Wunschbetrag der HerzTraum Projekt GmbH als Kapital für die geplante Projektdauer zur Verfügung stellen. Als Sicherstellung dienen entweder für die Projektlaufzeit die jeweiligen Anteile der HerzTraum Projektgesellschaft oder das Kapital wird zu 100 Prozent grundbücherlich besichert. Das Kapital wird in diesem Fall mit einem Fix-Zinssatz veranlagt und mit Projektende erhält der Investor sein gesamtes Kapital zuzüglich Erfolgs-

bonus zurück. Auch bei dieser Variante wird bereits bei Projektbeginn mit HerzTraum festgelegt, in welches Kinderprojekt investiert wird.

Da der Hauptgedanke darin besteht, nicht ausschließlich profitorientiert zu arbeiten, sondern mit der Hälfte des Einsatzes Kindern, die kein oder kein schönes zu Hause haben, ein besseres und schöneres zu schaffen, wird die Hälfte des Projekterlöses diesem Zweck gewidmet.

Trotzdem bleibt für alle Beteiligten immer noch ausreichend Ertrag über, aber eben sozial verträglich. Nachhaltig, in seiner schönsten, reinsten Form eben. Die PeopleShare Privatstiftung wurde von Hermann Rauter als Stifter in erster Linie gegründet, um die Spenden der HerzTraum Immobilien-treuhand GmbH gemeinnützigen Zwecken zuzuführen. Die Vision dahinter ist jedoch noch eine weitaus größere: In Zeiten, in denen Geld die Welt zu regieren scheint, finden sich immer mehr Menschen, die den Sinn des Lebens in anderen Werten erkennen und sich eine menschenwürdige Verwendung des Geldes wünschen. Hermann

Rauter: „Wir wollen keinen Weg der Abhängigkeit ebnen. Nein, mit Liebe zueinander, im Gleichgewicht mit dem, der benötigt, und dem, der gibt.“

Die Vision ist zwischenzeitig zur Realität geworden. Derzeit entstehen im neuen Stadtentwicklungsgebiet beim Wiener Hauptbahnhof gleich zwei Projekte, die Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung unter einen Hut bringen.

Eine entsprechende Prognoseberechnung wird als Entscheidungsgrundlage bei jedem Projekt vorab übergeben. Auch kann nur so viel Geld am Grundstück von Kapitalgebern investiert werden, wie der Kaufpreis der Liegenschaft ist, um so 100 Prozent der Investition grundbücherlich zu besichern.

Die Investition ist vorbestimmt über die Dauer des Projektes, sprich vom Ankauf bis zum Verkauf der weiter entwickelten Liegenschaft oder Abverkauf der errichteten Wohnung, und beläuft sich in der Regel zwischen zwei bis drei Jahre. Damit können mehrere HerzTraum-Projekte parallel in Angriff genommen werden. «



Scheibenberg: Wohnen mit Herz für Kinder



Herztraum-Gründer Hermann Rauter

Fotos: beigestellt