



## RAIFFEISEN VORSORGEWOHNUNG

Aktuelles Projekt:	Sedlitzkygasse 39, A-1110 Wien
Bauherr/Developer:	Breiteneder Immobilien
Architekt	BUSarchitektur
Fertigstellung	Mitte 2017
Erwartete Rendite/ Miete	11 €/m <sup>2</sup> (nto.), 3,6% Bto. Mietrendite über die Laufzeit von 20 J
Ausstattung	Neubau, effiziente Grundrisse
Wohnungsgrößen	ca. 31-63m <sup>2</sup>
Lage	Nähe U3-Station Enkplatz

## Wann, wenn nicht jetzt?

Vorsorgewohnungen gehen – angesichts der tiefen Zinsen – immer noch. Aber Fantasiepreise und exorbitante Renditen lassen sich nach Angaben der Anbieter nicht (mehr) erzielen.

AUTORIN: LINDA BENKÖ

**S**tandort+Markt veröffentlicht mit dem Researchunternehmen bulwiengesa regelmäßig eine Studie zum Thema Vorsorgewohnungen, die neue Studie kommt Ende Juli 2016 heraus. Die letzten Daten wiesen in Wien jedes zehnte in Umsetzung befindliche Wohnprojekt als Vorsorgevorhaben aus (Planung, Bauvorbereitung, im Bau sowie fertiggestellt in der Phase 2014 bis 2019). Kein Wunder, gründen doch die Leitzinsen immer noch an der Nulllinie herum. Weitere 19 Prozent seien als Mixed-Use-Projekte zu werten, also solche für Anleger und Selbstnutzer gleichermaßen. Manche Veranlagungsexperten meinen allerdings, dass der Markt für Vorsorgewohnungen

bereits am Abkühlen sei, die Umsätze zeigten rückläufige Tendenz. Die Anbieter von Vorsorgewohnungen (VSW) wollen das so nicht im Raum stehen lassen. „Der Boom ist ungebrochen. Möglicherweise differenzieren die Käufer mehr, da sie sehr gut informiert sind“, sagt Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorgewohnungsgesellschaft GmbH. Eine rückläufige Tendenz will auch Erhard Rottensteiner, geschäftsführender Gesellschafter der RAAB & RAAB Capital Care Ges.m.b.H nicht bestätigen. „Der Erfolg hängt natürlich von der Qualität des Projektes ab“, räumt er ein. Allerdings: Bei guter Vermietungslage sei die Nachfrage nach wie vor groß. Für Georg

## Wohnimmobilien: Vorsorgen für morgen

Exklusiv angeboten werden diese Objekte der 3SI ImmoGroup von Immofair.

Weitere Vorsorgewohnungen finden Sie unter [www.immofair.at](http://www.immofair.at).

### Exklusives Wohnen mitten im Dritten 1030 Wien, Hafengasse

In der wunderschönen, revitalisierten Eckliegenschaft aus der Jahrhundertwende wurden 10 Stilaltbau-Wohnungen zwischen 65 und 80 m<sup>2</sup> revitalisiert. Stilvoll ausgestattet mit Eichen-Fischgrät-Parkett, Kassetten Türen, Walk-in Regenduschen und teilweise mit Balkonen wird modernster Luxus in attraktiver Lage des 3. Bezirks nahe der Rudolfstiftung unweit der City und dem Park des Belvedere geboten. Weitere Details unter [www.hafengasse.at](http://www.hafengasse.at).



### Ausstattung mit Stil in grünem Ambiente 1090 Wien Sobieskigasse

Im neuerrichteten ökologischen Niedrigenergiehaus mit begrünter Fassade werden Wohnungen in der Größe zwischen 39 und 118 m<sup>2</sup> angeboten. Die ruhige Hoflage und der weite Blick Richtung Westen lassen die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und die öffentliche Verkehrsanbindung vergessen. Ausgestattet in modernstem Stil verfügen die Wohnungen teilweise über Balkone und eine Tiefgarage mit Ladestationen für e-cars und e-bikes. Detaillierte Infos unter [www.sobieskigasse35.at](http://www.sobieskigasse35.at).



Kontaktieren Sie bitte direkt Geschäftsführer Gerhard Klein  
Tel. 01/99 77 100-5 oder per mail:  
[klein@immofair.at](mailto:klein@immofair.at) Weitere Infos unter [www.immofair.at](http://www.immofair.at)

**IMMOfair**





tet“, so die Fachfrau. s Real errichtet nicht selbst, ist aber Partner im Vertrieb von mehr als 50 Bauträgern. Punkten könne man in den Augen von Weinberger-Fritz „einerseits mit einem ‚rund – um – Service‘ und mit strategisch gut gelegenen Projekten“.

## Mehr als Schlafen, Kochen, ...

Der Trend zu kleineren Einheiten sei ganz klar, aber zusätzliche Assets, wie zum Beispiel gemeinsam nutzbare Allgemeinbereiche (mit Event- und Fitness-, Wellness-Räumlichkeiten) machten ein Wohnprojekt deutlich attraktiver.

„Selbstverständlich ist der Preis ausschlaggebend“, so Weinberger-Fritz, aber: „Fantasiepreise sind auf Dauer nicht darstellbar“. Dies wird aufgrund gestiegener Grundstückspreise immer schwieriger. Nur, wie gesagt: zum grundbücherlichen Eigentum gibt es kaum sinnvolle Alternativen. „Lagen mit Wertsteigerungspotential sollte man jedenfalls verfolgen“, rät Weinberger-Fritz. Heiß sind derzeit etwa Gebiete in Nähe der künftigen U-Bahn-Linie U5. „Ein Mieter zahlt ja nicht primär für die Verfügbarkeit eines ‚Schlafplatzes samt Koch- und Waschgelegenheit‘ sondern es entscheidet der Wohlfühlfaktor“, führt Aichelburg-Rumerskirch aus.



### AVORIS

Aktuelles Projekt	Lilienthalgasse 21, A-8020 Graz
Bauplanung	t-hoch-n Ziviltechniker GmbH
Fertigstellung	Ende 2016
Ausstattung	Neubau, durchgängig barrierefrei, individuelle Freibereiche, Gemeinschaftsgarten, Niedrigstenergiebauweise
Wohnungsgrößen	30-70m <sup>2</sup>
Lage	Bezirk Eggenberg

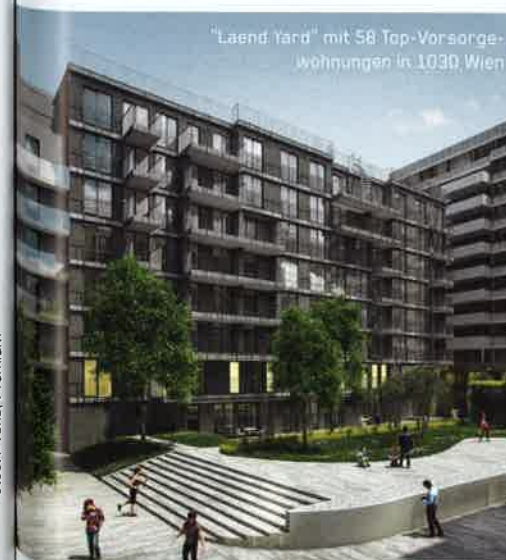
### PREMIUM

Aktuelles Projekt	nio, Bornholmer Str. 67-70, D-Berlin
Bauherr/Developer	Premium Immobilien Deutschland GmbH
Architekt	Architekten Bruzkus Batek, Klaus Theo Brenner – Stadtarchitektur
Fertigstellung	Ende 2017
Ausstattung	Deckenhöhen bis 2,70m, Holzfenster und -parkett, Fußbodenheiz.
Wohnungsgrößen	34-148m <sup>2</sup>
Lage	Prenzlauer Berg, Panoramablick über die Bornholmer Brücke



## RVW FINDET STETS DIE RICHTIGEN BAUTRÄGER-PARTNER

„Laend Yard“ als herausragendes Beispiel für die Marktkompetenz der RVW-Erfolgspartnerschaften.



„Laend Yard“ mit 58 Top-Vorsorgewohnungen in 1030 Wien

Heuer feierte die Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH (RVW) ihr erstes Erfolgsjahrzehnt – mit einem Marktanteil von deutlich mehr als 20 %. Seit der Gründung 2006 hat die RVW rund tausend (!) Wohnungen verkauft, allein 100 davon im Rekordjahr 2015. „Wir sind der führende Anbieter (bzw. Makler) von Vorsorgewohnungen in Wien“, konstatiert RVW-GF Marion Weinberger-Fritz. „Maßgeblich verantwortlich ist dafür bei JEDEM Projekt die Wahl des optimalen Bauträgers. Die ‚zwei Richtigen‘ sollen sich finden!“

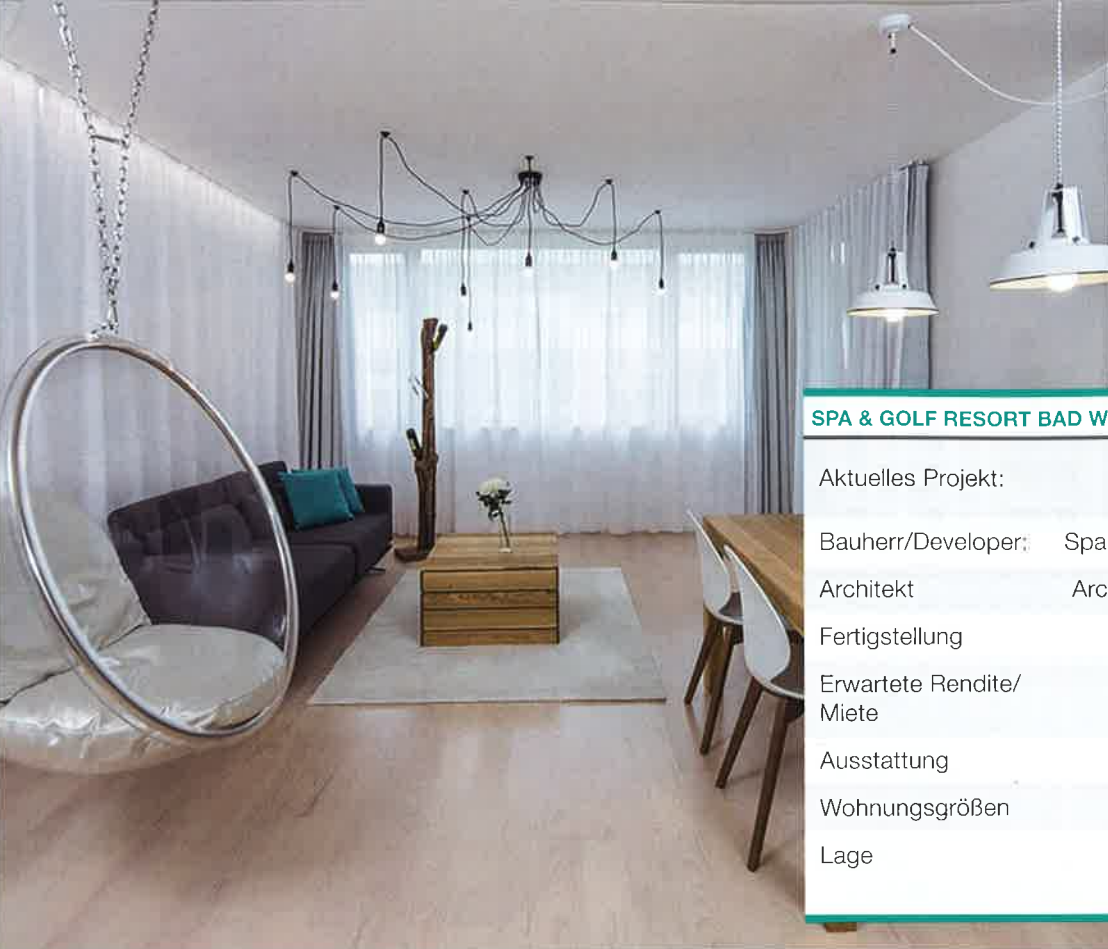
Beim „Laend Yard“ an der Erdberger Lände 26 ist der Partner die EBL Nord 2 Immobilien Eins GmbH & Co KG mit CA Immo und JP als Kommanditisten. Dabei wird noch mehr als

ein weiteres herausragendes Wohnbauprojekt realisiert. „Hier entsteht gleich ein ganzes modernes Viertel in optimaler Lage“, berichtet Weinberger-Fritz. Auch für diese fast 60 Vorsorgewohnungen kann der Bauträger-Partner den großen Vorteil nutzen, dass die RVW das große Raiffeisen-Netzwerk nutzt und das gesamte Marketing und den Verkauf übernimmt. „Unsere Partner können sich dadurch voll auf die Bauträgertätigkeit konzentrieren“, garantiert Weinberger-Fritz. Das bedeutet sowohl für die Partner wie auch für die Kunden höchste (Ertrags-)Sicherheit!

### Mehr Infos?

www.rvw.at bzw. vorsorgewohnung@rvw.at





SPA & GOLF RESORT BAD WALTERSDORF

Aktuelles Projekt:	Spa & Golfresidenzen Bad Waltersdorf
Bauherr/Developer:	Spa & Golf Resort Bad Waltersdorf
Architekt	Architekturbüro Maurer/Zeytinoglu
Fertigstellung	bereits fertiggestellt
Erwartete Rendite/ Miete	5%, Anpassung nach der zehnjährigen Rückvermietung
Ausstattung	Loggia
Wohnungsgrößen	60m <sup>2</sup>
Lage	direkt am Golfplatz

Run auf Ferienwohnungen startet

Ferienimmobilie und Finanzprodukt im Doppelpack

„Dieser hängt von Grundriss, Ausstattung, und Lage ab“. Auch für Rottensteiner vom ältesten Anbieter Österreichs, Raab & Raab, müssen die Grundrisse – und die Vermietungslage – passen.

Neben den etablierten großen Namen der Branche positionieren sich auch zahlreiche kleinere Bauträger mit – nicht zwangsläufig als Anlegerwohnung deklarierten – gut vermietbaren Einheiten an. Z.B. die Avoris Immobilienentwicklungs GmbH, die auf den Charme zielgenauer Neubauten oder behutsam renovierter Zinshäuser setzt. So versuche man etwa, Original-Fliesen in den Stiegenhäusern zu erhalten, die früher übliche Bassena kommt zu neuen Ehren.

Manche Anleger entdecken nun aber auch Ferienwohnungen zu Anlagezwecken (siehe auch Textkasten rechts). Die Siller Real Estate GmbH realisiert „Das Millstatt“ in exklusiver Lage am Millstätter See in zentraler Lage bei sämtlichen Nahversorgern. Die günstigste Einheit dort kostet 299.000 Euro.

Als „Kombination aus Ferienimmobilie und Finanzprodukt“ sieht Michael Kleindienst, Geschäftsführer Spa & Golf Resort Bad Waltersdorf GmbH die dort aktuell verfügbaren „Spa und Golf Residenzen“. Beim „Rundum-sorglos-Paket“ handle es sich um ein stabiles Investment ohne etwaige Leerstandskosten. Dem Investor würden die laufende Vermarktung, die Verwaltung der Betriebskosten, steuerliche Bearbeitung in der operativen Abwicklung etc. und sogar auch die komplette Servicierung dank Kooperation mit dem Falkensteiner

\*\*\*\*s Hotel abgenommen. Die Zimmer werden als Premium Apartments über die Falkensteiner Gruppe vermarktet. Die Region Bad Waltersdorf sei heute mit ca. 500.000 Nächtigungen p.a. ganzjährige Erholungsdestination im In- und Ausland. „Die 60m<sup>2</sup> großen Wohnungen verfügen über eine Loggia und liegen direkt am Golfplatz“, erklärt Kleindienst. Einige Wohnungen seien bereits fixfertig im urbanen Stil eingerichtet und können inklusive Inventar erworben werden. Für alle Wohnungen gebe es ein parifiziertes Wohnungseigentum. Neben

dem klassischen Relax-Urlauber habe sich das Hotel auch für Businessstrebende gut positioniert, die Konferenzräume mit modernster Technik benötigen. Kleindienst: „Die Rendite von fünf Prozent; Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; ist für den Investor eine Fixgröße und wird monatlich unabhängig von der tatsächlichen Auslastung ausbezahlt“. Der Investor kann die USt vom Finanzamt zurückfordern. Nach der zehnjährigen Rückvermietung wird die Rendite an die Auslastung angepasst oder man kann das Objekt selbst nutzen.

Im Vergleich mit Preisen am Wörthersee sind die Wohnungen fast noch ein Schnäppchen. Es sei damit zu rechnen, dass die Preise am Millstätter See noch

ein wenig Luft nach oben haben, so Firmeneigner Manfred Sillner. Und schon sind wir beim Thema Preise und Renditen angelangt: Letztere waren vor 10

bzw. 15 Jahren natürlich höher, durch die Preisentwicklung der letzten Jahre liegen sie aktuell um die drei Prozent, „je nachdem, ob man die reine Mietrendite nimmt oder jene inklusive Wertzuwachs“, erklärt Ritter.

Kein Nischenprodukt mehr

Ein Mieter, der sich in seinen neuen vier Wänden wohlfühle und seine Erwartungen befriedigt sehe, sei willens dafür, mehr zu zahlen und länger zu bleiben,

meint Aichelburg-Rumerskirch. Was kann einem Vermieter Besseres passieren? Vermutlich wird es auch in den kommenden Jahren wenig Alternativen geben, deshalb gehen die Anbieter von weiter positivem Trend aus. Das Produkt Vorsorgewohnung ist freilich auch bekannter geworden, als noch vor 10 oder 15 Jahren. „Seit der Finanzkrise ist die Vorsorgewohnung kein Nischenprodukt mehr“, meint Weinberger-Fritz. Was wiederum die Preise treibt. Der bes-

te Zeitpunkt in eine Vorsorgewohnung zu investieren – so man das nicht schon von zehn Jahren getan hat – ist also definitiv: jetzt“. Denn „die Preise für Neubauimmobilien werden weiterhin steigen und zeitversetzt auch die Mieten für Neubauwohnungen“, sagt der Experte bei der Wiener Privatbank. Die Attraktivität der Immobilien sei ungebrochen, nur „im Rückblick bei den gestiegenen Immobilienpreisen und Mieten bereut man vielleicht, dass man seinerzeit



Billrothstraße  
Vorsorgewohnungen  
Wien 19



Redtenbachergasse  
Anlegerwohnungen  
Wien 16

PREMIUM –  
Ihr bewährter  
Partner für

exklusives  
Eigentum

lukrative  
Anlage

attraktive  
Vorsorge.

PREMIUM  
Immobilien Investment



Interesse?  
Informationen unter:

+ 43 1 909 29 29  
vertrieb@premium.co.at  
www.premium.co.at



## Vorsorgewohnungen

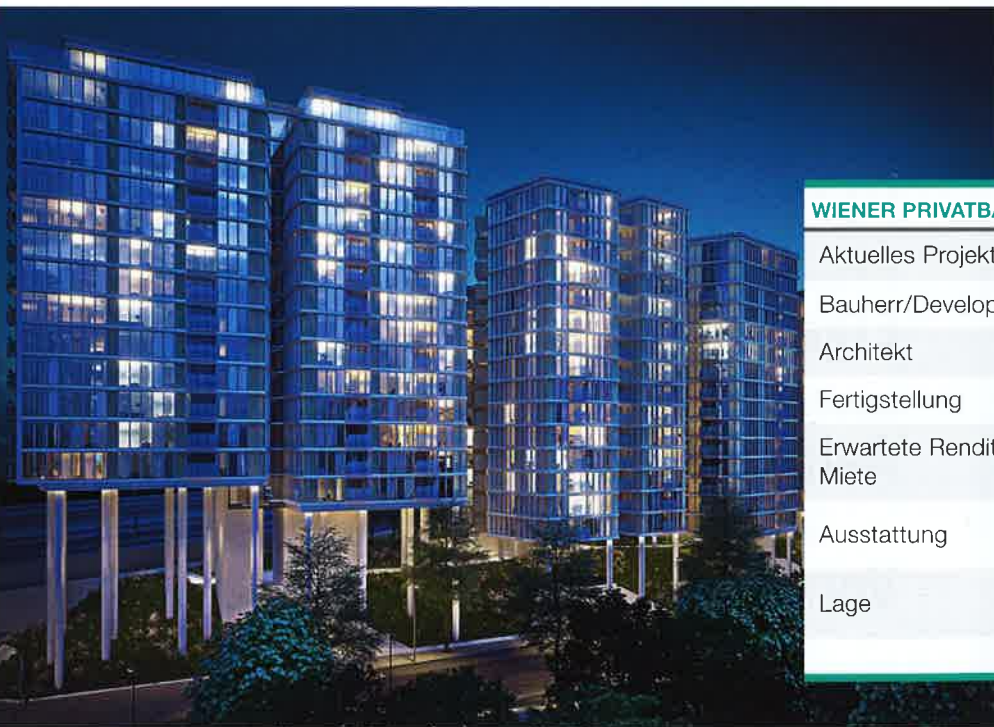
Investment

mit der Kaufentscheidung zu zögerlich war". Wegen der aktuellen Zinslandschaft, verdeckten Inflation und der Tendenzen an den Börsen seien die Vorsorgewohnungen also weiterhin attraktiv. „Ein noch besseres Umfeld dafür als jetzt wird sich nicht mehr so rasch

ergeben, wenn man wertgesichert und rentierlich Geld veranlagen will". Hinzu komme noch das hohe preisliche Aufholpotential der Stadt Wien gegenüber anderen europäischen Städten. Gibt es ernst zu nehmende Kalkulationen, die eine ex post-Betrach-

## Umfeld

*Fortgesetztes Zinstief, verdeckte Inflation, mögliche Preiszuwächse, Unsicherheiten an den Börsen: Alles Pro-Argumente.*



### WIENER PRIVATBANK

Aktuelles Projekt:	Parkapartments am Belvedere
Bauherr/Developer:	Signa Holding
Architekt	Renzo Piano
Fertigstellung	Mitte 2018
Erwartete Rendite/ Miete	ca. 3,25%; 11,25-12,50 Euro/m <sup>2</sup>
Ausstattung	„Walk In“ Dusche, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Smart Home System
Lage	am Schweizergarten, Nähe U4 Karlsplatz

### 3SI IMMOGROUP

Aktuelles Projekt	Sobieskigasse 35, A-1090 Wien
Bauplanung	IMMOfair Bauplanung & Projektentwicklung GmbH
Fertigstellung	Ende 2016
Erwartete Rendite	ca. 3,00%
Ausstattung	Neubau, Langdielen, barrierefreier Hauszugang, Freiflächen, TG mit Stromanschlüssen, begrünte Fassade
Größe	40-119 m <sup>2</sup>
Lage	Nähe U6-Station, Straßenbahnen 37, 38; Parks, Szenelokale



tung über die Renditen wirklich erlauben? „Da Vorsorgewohnungen i.d.R. nicht verkauft werden, kann man diese Berechnungen nur schwer anstellen. Der Preisanstieg der letzten Jahre in Verbindung mit den erzielten Mieteinnahmen ergibt zwangsläufig ein tolles Investment“, sagt Rottensteiner. „Verkaufen wollen nur ganz wenige, da die Vermietungen gut funktionieren und Ersatzinvestments schon deutlich teurer sind“, bestätigt Weinberger-Fritz. Die Wiener Privatbank könnte bereits „abgereifte“ Projekte kalkulieren, jedoch habe man bis dato noch keinen Vergleich mit den aktuellen Marktda-

ten angestellt. Aichelburg-Rumerskirch: „Die hohe Wert- und Ertragssteigerung sieht man ja bereits mit einem Blick in den Immobilienpreisspiegel“. Der Vergleich der Preise von 2001 mit jenen von

2016 könne nur zu einem weiteren Investment in Immos animieren. Dies zeige sich auch daran, dass „de facto bis zur Fertigstellung mindestens 90% unserer Vorsorgewohnungen verkauft sind“.

Credit: Signa, immofair



### Exklusive Wohnprojekte am Millstätter See in Kärnten

Hochwertige Wohnungen am Juwel Kärntens | Wohnflächen von ca. 65m<sup>2</sup> bis ca. 150m<sup>2</sup> | See- und Bergpanoramablick | Seezugang | Barrierefrei

Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH  
+43 676 / 51 700 46 | office@si-real.at | www.si-real.at