



Wohnungen: Das sicherste Investment

Sicherheit, Stabilität und laufende Erträge machen Wohnimmobilien weiterhin zu einer der attraktivsten Anlagemöglichkeiten. Damit sind allerdings auch Risiken verbunden, sagen Experten.

► Der Wiener Wohnungsmarkt hat sich von der Corona-Krise bislang weitgehend unbeeindruckt gezeigt. Neue Wohnungsprojekte waren 2020 meist bei der Baufertigstellung verkauft oder vermietet und auch die Preise sind weiter gestiegen. Auch im ersten Quartal 2021 ist die Nachfrage auf einem konstant hohen Niveau geblieben. Gleichzeitig hat die Aufwärtstendenz bei Kaufpreisen angehalten. „Neue Wohnungen bleiben sowohl für private Käufer, die einzelne Einheiten erwerben wollen, als auch für institutionelle, die gesamte Objekte übernehmen, weiterhin begehrte Investmentziele“, erklärt DI Sandra Bauernfeind, Geschäftsführende Gesellschafterin der EHL Wohnimmobilien GmbH, den Hintergrund. „Wohnimmobilien sind objektiv eine sehr

sichere, vielleicht sogar die sicherste Veranlagungsmöglichkeit für private Investoren und das ist ein wesentlicher Treiber für die Nachfrage“, sagt Andreas Holler, BSc, Geschäftsführer der BUWOG. Das betreffe keineswegs nur das Segment Vorsorgewohnungen, sondern auch eigengenutzte Wohnungen. Schließlich sei ja eine



„Wohnimmobilien sind objektiv eine sehr sichere, vielleicht sogar die sicherste Veranlagungsmöglichkeit für private Investoren.“

Andreas Holler, BSc, Geschäftsführer BUWOG

Eigentumswohnung letztlich ebenfalls eine Geldanlage, deren Rendite aus der ersparten Miete und der langfristigen Wertsteigerung bestehe. Auch bei allen Entwicklungsprojekten der BUWOG sei die Nachfrage anhaltend stark – vor allem für Eigentumswohnungen.

Die Aussichten für den Wiener Markt bleiben jedenfalls gut. Einerseits sorgt die demografische Entwicklung für einen nachhaltigen Mehrbedarf. Andererseits werden aufgrund des drastischen Rückgangs an Baubewilligungen ab 2022 deutlich weniger Wohnungen auf den Markt kommen.

Anlagemotive abklären

Ärzte, die einen Wohnungskauf in Erwägung ziehen, sollten sich in einem ersten Schritt ihrer Anlageziele

Eigentumswohnungen werden derzeit von Anlegern und Eigentümern stark nachgefragt. Das gilt auch für Projekte der BUWOG wie den Kennedy Garden im 14. Wiener Gemeindebezirk.



TOP
RENDITE¹⁾

VALUITA[®]
Anlegen Sie los

Worauf ich's anleg?

Auf Bauherrenmodelle mit Wohnungszuordnung

VALUITA ist das Veranlagungsunternehmen für zeitgemäße und innovative Investments mit jahrzehntelanger Erfahrung seiner Immobilienexperten. Der Projektpartner IMMOVATE realisierte bisher ein Projektvolumen von 1,2 Milliarden Euro.

Das innovative Bauherrenmodell^{ZWEI} mit Wohnungszuordnung im innerstädtischen Bezirk Graz Jakomini schafft leistbaren Wohnraum bei voller Nutzung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, der Förderungen und des Mietenpools.

*Nähere Informationen finden Sie auf

www.valuita.at



Das freifinanzierte Wohnprojekt Burgfriedweg der GWS in Graz-Ruckerberg. Von den insgesamt 22 Wohnungen mit Größen zwischen 58 und 149 m² sind noch Zwei-, Drei- und Vierzeimerheiten sowie das Penthouse mit direktem Liftzugang zu haben.

bewusst werden und abklären, ob sie vermieten oder das Objekt selbst nutzen möchten. Dabei spielen jeweils sehr persönliche Motive, die jeweiligen Lebensumstände, das Einkommen, aber auch das Alter eine Rolle. Für all jene, die vorhaben, ein Objekt langfristig zu vermieten und dabei auch steuerliche Vorteile zu nutzen, empfehlen sich Vorsorgewohnungen oder Bauherrenmodelle. „Will man hingegen seine Wohnung in fünf Jahren an die Tochter weitergeben, so ergibt es mehr Sinn, ohne Steuervorteile zu kaufen und bis dahin brutto für netto zu vermieten“, so Bauernfeind.

„Immer öfter wollen junge Menschen in Immobilien investieren. Ich empfehle allerdings erst dann in Vorsorgewohnungen oder Bauherrenmodelle zu investieren, wenn man die eigene Wohnsituation überlegt und etwaige private Finanzierungen in den nächsten fünf bis zehn Jahren bedacht hat“, so Mag. Stefan Koller, Geschäftsführer der Finanz- und Vorsorgeberatung PERICON. Da Ärzte in der Regel später ins Erwerbsleben eintreten, würden sie mit 35 bis 40 Jahren auf das Thema kommen. Davor gelte es noch,

ins Eigenheim oder eine Ordination zu investieren. „Jüngere Semester“ könnten auch mit einem geringeren Eigenkapitalanteil eine Immobilienfremdfinanzierung aufnehmen. Ärzte fortgeschrittenen Alters, die sich bislang noch nicht mit der Altersvorsorge beschäftigt haben, können wiederum Vorsorgewohnungen auch zu 100 % bar kaufen. Bei Bauherrenmodellen ist das im Ausnahmefall auch möglich, meist ist aber zumindest ein Darlehen – konkret ein Förderdarlehen – Teil des Systems. „Wer cash zahlt, ist oft schon nach zehn Jahren aus der Liebhaberei“, so Koller. Ab dann könnte man die betreffende Wohnung ohne größere steuerliche Nachteile – mit



„Beim Kauf einer Vorsorge- oder Anlagewohnung ist es wichtig, auf Bau- und Ausstattungsqualität, Lage und Freiflächen zu achten.“

Mag. (FH) Martina Haas, Geschäftsführerin GWS

Ausnahme einer eventuellen USt-Korrektur – verkaufen. Der Hintergrund: Bei der kleinen Vermietung – also von Eigentumswohnungen – wird der steuerliche Aufwand dem Ertrag jährlich gegenübergestellt. Ohne Fremdfinanzierung hat man fast keinen Aufwand, den man abschreiben könnte, weshalb man steuerlich gesehen relativ schnell einen Gesamtüberschuss erzielt. Wenn eine Vorsorgewohnung hingegen beispielsweise nur zu 15 % mit Eigenkapital und dem Rest mit Fremdkapital gekauft wird, so dauert es natürlich viel länger bis ein Gesamtüberschuss erzielt wird.

Risiken im Auge behalten

Beim Wohnungskauf aus Vorsorge- und Anlagemotiven sollte man auch mögliche Risiken im Auge behalten. „Man darf nicht vergessen, dass man für viel Geld eine langfristige Kapitalbindung eingeht, auf die viele Kräfte einwirken können“, so Koller. Das müsse den Leuten bewusst sein. Ein nicht unerhebliches Risiko seien beispielsweise „zu optimistische Planrechnungen“ in Kombination mit den Themen „Leerstand“ und „Leerste-

FOTOS: GWS

Immobilieninvestments - rentabel und krisensicher

PERICON GmbH
Geschäftsführer
Mag. Stefan Koller



Mit Immobilien können Anleger noch immer ertragreich und werthaltig investieren und gleichzeitig auch steuerliche Vorteile und attraktive Förderungen nutzen. Ob Vorsorgewohnung oder Bauherrenmodell - mit PERICON als Partner investieren Sie richtig.

► Der Immobilien-Boom hält in Österreich trotz allgemeiner Krisenstimmung an. Geld will investiert werden – möglichst sicher und langfristig ertragreich. Aber das wird zunehmend schwieriger - Preise steigen und von den Mieterträgen bleibt meist steuerbereinigt wenig Rendite übrig. Wie investieren Sie richtig?

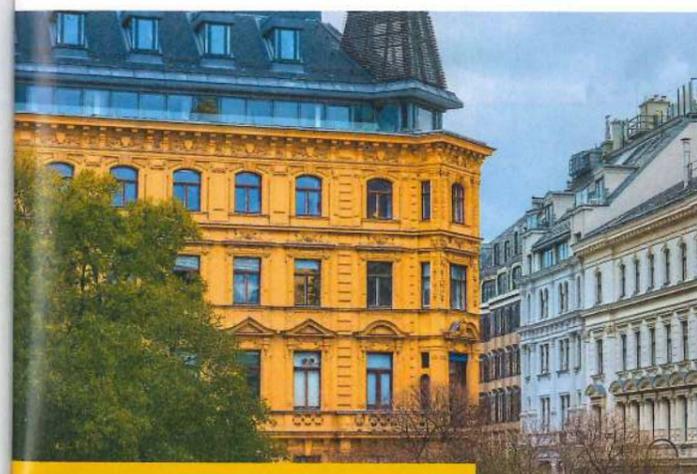
Vorsorgewohnungen - auf die Auswahl kommt es an.

Vorsorge- oder Anlegerwohnungen sind sehr gefragt, das Angebot ist groß - doch genau aus diesem Grunde kommt es auf die richtige Auswahl, eine professionelle Beurteilung und eine realistische Prognoserechnung an. Unser Portfolio umfasst ausgewählte Projekte in guten Vermietungslagen mit realistischen Renditen von 3-4% p.a. und seriösen Reserven - Beratung, Finanzierung, Verwaltung und Vermietung im Full-Service-Paket selbstverständlich inklusive.

Bauherrenmodelle - sanieren und profitieren.

Das Bauherrenmodell ist gerade jetzt eine solide Anlageform mit stabilen Erträgen. Man investiert in die Sanierung (oder Neuerrichtung) von Altbauten und erhält hierfür Landesförderungen. Anleger profitieren von teils recht hohen steuerlichen Effekten durch die schnellere Abschreibung von Bau-/Sanierungskosten. Gerade bei Ärzten in höheren Einkommenssteuerklassen lassen sich diese Steuervorteile ideal verwerten. Aber gute und kosteneffiziente Projekte dieser Art sind mittlerweile selten.

Wer schnell ist, kann sich für die neuen Projekte bereits vormerken lassen - von der exklusiven, umfassenden Sanierung in Innestadtlage über modernes Abbruch-/Neubau-Projekt bis hin zum Spezialmodell „Bauherrenwohnung“ sind neue Projekte in Vorbereitung.



NEUE PROJEKTE
IN GRAZ & WIEN
VERFÜGBAR

PERICON - Ihr unabhängiger Partner für Anlegerimmobilien und steueroptimierte Investments

- kompetente Beratung & Abwicklung aus einer Hand
- Bauherrenmodelle, Anlegerprojekte & Beteiligungen
- exklusive Projekte in ganz Österreich
- Kooperationen mit vielen namhaften Anbietern
- Einzelmandate und Publikumsmodelle
- breites & hochkarätiges Expertennetzwerk

PERICON

Kontakt
PERICON GmbH
+43 316 44 50 44
info@pericon.at
pericon.at
bauherrenwohnung.at

BAUHERREN
WOHNUNG



Experten empfehlen bei der Vorsorge- und Anlagewohnung zwecks guter Vermietbarkeit auf hochwertige Materialien, ansprechende Oberflächen und neutrale Farben zu achten. Wichtig wären darüber hinaus nicht zu große Wohneinheiten (Stichwort Leisbarkeit) sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Im Bild eine Wohnung im Projekt Quartier 4 der C&P in Graz.

„Daher muss man sich als Anleger die Frage stellen, ob sich die Mieten wohl wirklich so gut entwickeln werden, und ob man auch mal ein halbes Jahr oder länger ohne Mieteinnahmen auskommen kann. Vielleicht ist ja in dem Fall auch eine Kreditrate gänzlich aus Eigenmitteln zu bedienen. Er empfiehlt Ärzten auch, die in den Prospekten kommunizierten Prognoserechnungen zu hinterfragen und einen Experten oder Steuerberater beizuziehen.“

Auch eine Studie der Arbeiterkammer aus dem Jahr 2018 hat vor möglichen Risiken beim Kauf von Vorsorgewohnungen gewarnt. Die Hauptaussage: Die Renditeprognosen von für die Vermietung erworbenen Eigentumswohnungen sind oft zu optimistisch kalkuliert.

„Ein häufiger Fehler bei der Renditeberechnung ist, dass beim Immobilienkauf Nebenkosten – wie Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr oder Kreditkosten – nicht berücksichtigt werden“, erklärt Mag. Gabriele Ettl, Expertin für Immobilienrecht bei Deloitte

Legal. Auch Mag. (FH) Martina Haas, Geschäftsführerin des gemeinnützigen Grazer Wohnbauträgers GWS, warnt davor, dass die Nebenkosten beim Wohnungskauf häufig unterschützt werden. „Die Renditeaussichten sollte man möglichst langfristig berechnen und dabei auch einen vorübergehenden Leerstand einkalkulieren“, fügt sie hinzu.

Haas empfiehlt Ärzten beim Kauf einer Vorsorge- oder Anlagewohnung auf die Bau- und Ausstattungsqualität, die Lage sowie auf Freiflächen zu achten. Leistbare und qualitativ hochwertige Objekte wären etwa auch von – aufgrund der regen Neu-



„Zu ambitionierte Mieten sind wegen des wirtschaftlich angespannten Umfelds nicht zu empfehlen.“

DI Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin EHL Wohnen GmbH

bautätigkeit – in Graz und Umgebung befürchteten Mietpreisrückgängen betroffen. In die gleiche Kerbe schlägt auch Bauernfeind. Für eine gute Vermietbarkeit sei darüber hinaus auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ganz besonders wichtig. Für eine gute Vermietbarkeit Sorge auch die Wohnungsgröße. Hier gilt: Ein- und Zweizimmerwohnungen sind aufgrund der Vielzahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten am gefragtesten. Schließlich könnten sich die Menschen diese auch besser leisten. Ein zu ambitionierter Mietansatz sei nicht zuletzt wegen des – Corona-bedingt – wirtschaftlich angespannten Umfelds nicht zu empfehlen.

Neubau: Bessere rechtliche Absicherung

„Wohnungen in Neubauprojekten sind zwar in der Regel teurer, dafür hat man aber als Käufer eine bessere rechtliche Absicherung – etwa durch den Nebenkostenkatalog“, so Ettl zu einem weiteren nicht unwesentlichen Punkt. Bauträger könnten nämlich die Gewährleistung für allfällige Baumängel gegenüber Verbrauchern nicht ausschließen. Das Risiko, dass kurz nach Anschaffung größere Reparaturen an Allgemeinteilen oder der Wohnung anfallen, werde durch zwingende Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz sowie dem Bauträgervertragsgesetz abgedeckt. „Außerdem kann man sich bei Zusage, dass die Wohnungen freifinanziert sind, darauf verlassen, dass keine Mietzinsbeschränkungen gelten“, so Ettl.

Bei älteren Wohnungen kann hingegen die Haftung für bauliche Mängel eingeschränkt werden. Wie die Deloitte-Expertin bestätigt, geschieht das beim Verkauf von Privat zu Privat regelmäßig. Oft wird beim Kauf von Wohnungen in älteren Häusern auch

FOTOS: C&P IMMOBILIEN AG, EHL



Selma am Park.

- 65 Eigentums- und Vorsorgewohnungen von 46 bis 118 m²
- Großzügige Freiflächen wie Garten, Balkon, Terrasse
- Drei Wohngebäude eingebettet in eine prächtige Parklandschaft
- Geplante Fertigstellung: Herbst 2021

Unsere WohnexpertInnen informieren Sie gerne:
T +43 1 512 76 90-416 | E wohnung@ehl.at

selmaampark.wien

Ein Projekt der
ARE AUSTRIAN
REAL
ESTATE

Wir leben
Immobilien.



IFA | Institut für
Anlageberatung

„Bitte nicht an mir herumdoktern“

Mit vorsorglichen Grüßen,
Dein Vermögen

Jetzt einfach, smart und sicher in Immobilien investieren.
Alle Infos unter ifa.at

Beratung & Verkauf
Sonja Wendl, 0316/8054 218
wohnungsverkauf@gws-wohnen.at



GWS

SO GRÜN
KANN WOHNEN SEIN

LENDPARK

282 freifinanzierte Eigentumswohnungen
30 - 91 m² Wohnfläche
Balkone, Terrassen, Dachterrassen oder Dachgärten
21 Büro- und Gewerbeflächen, TG-Plätze

Fertigstellung: Frühjahr 2023/2024

Verkaufsstart erfolgt!
www.lendpark.at

HWB: 33 kWh/m²a, IGEE: 0,719

nicht bedacht, dass kurzfristig nach dem Kauf höhere Instandhaltungsaufwendungen an allgemeinen Teilen zu tätigen sein könnten – etwa für Sanierungsarbeiten an Dach, Fassade, Fenster oder für den Austausch von Leitungen, wie Gasleitungen. Sofern diese nicht in der Rücklage Deckung finden, kommen auf den Käufer Kosten zu. Außerdem kann der rechtliche Laie kaum feststellen, ob nicht – trotz inserierter „Neubaueigenschaft“ – doch Mietzinsbeschränkungen gelten – beispielsweise aufgrund fördergesetzlicher Bestimmungen (Stichwort: Wiederaufbaudarlehen).

Zuletzt sind die Zinsen für Immobilienkredite leicht gestiegen. Grund zur Sorge ist allerdings noch nicht angebracht. Laut dem Immobilienfinanzierungsspezialisten Interhyp liegen die Bestzinssätze für variable Kredite immer noch bei 0,3 % nomi-



„Beim Wohnungskauf aus Vorsorge- und Anlagemotiven sollte man

immer auch die damit verbundenen Risiken im Auge behalten.“

Mag. Stefan Koller, Geschäftsführer der Finanz- und Vorsorgeberatung PERICON

nal und 0,6 % effektiv. Bei zehnjährigen Fixzinsbindungen liegen die besten Zinssätze wiederum bei 0,8 % nominal und 1,1 % effektiv und das bei einer Kreditsumme von 300.000 Euro und einer Laufzeit von 30 Jahren. Im Mittel liegen die Angebotszinsen wiederum bei 0,9 % nominal und 1,2 % effektiv. „Wir empfehlen allen Kunden, die niedrigen Zinsen so

lange wie möglich festzuschreiben“, so Andreas Luschnig, Interhyp-Niederlassungsleiter in Wien. „Fixzinsvereinbarungen sind zwar mit einem gewissen Sicherheitsaufschlag verbunden, dafür hat man aber über die gesamte Kreditlaufzeit nicht das Risiko, dass sich die Höhe des Zinssatzes ändern kann“, erklärt Ettl. Das Gegenteil sei bei einer variablen Verzinsung der Fall. Die Immobilienrechtsexpertin legt Ärzten ans Herz, die Vor- und Nachteile beider Finanzierungsmöglichkeiten vor dem Finanzierungsabschluss genau zu analysieren. Mittelfristig sei zwar nicht davon auszugehen, dass die Zinsen steigen werden. „Aber gerade im gegenwärtigen – von der Pandemie geprägten – Umfeld ist es schwer vorzusagen, was die Zukunft wirklich bringen wird“, bringt es Ettl auf den Punkt. **pb ■**

Vorsorgewohnungen & Immobilieninvestments – Übersicht Frühjahr 2021 (Auswahl)

Bezirk	Straße	Wohnungsgrößen von/bis in m ²	Kaufpreis für Anleger von/bis in EUR	Kaufpreis für Eigennutzer von/bis in EUR	Fertiggestellt/ in Bau/ Planungsphase	Anzahl der Wohnungen	Verfügbare Wohnungen	Bauträger/Anbieter
1010 Wien	Johannesgasse 14	119	auf Anfrage	1.830.000	Fertiggestellt	5	1	WINEGG Makler GmbH
1030 Wien	Beatrixgasse 27	45-186	421.383-4.460.001	453.100-4.795.700	Fertiggestellt	204	45	UDA urban development agency GmbH
1060 Wien	Lehárstraße 3	93-177	auf Anfrage	1.150.000-2.390.000	Fertiggestellt	6	6	WINEGG Makler GmbH
1120 Wien	Hohenbergstraße 20	39-101	264.800-697.500	285.900-759.900	in Bau	39	18	WINEGG Makler GmbH
1190 Wien	Kuchelauer Hafensstraße 98	40-350	auf Anfrage	270.000-5.000.000	in Bau	125	15	WK Development
1210 Wien	Leopoldine-Padaurek-Straße 17	36-105	142.000-419.000	157.000-465.000	in Bau	73	29	ARE Development GmbH
1210 Wien	Selma-Steinmetz-Gasse 2-6	46-118	195.000-500.000	216.000-555.000	in Bau	65	32	ARE Development GmbH
1220 Wien	Hirschstettner Straße 99	38-104	Mindestbeteiligung rund 116.500 (davon Eigenkapital 39.200, verteilt auf 3 Jahre). Gesamt-Investitionssumme 14,35 Mio.	-	zur Zeichnung geöffnet	37	Der persönliche Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen.	IFA Institut für Anlageberatung AG
1230 Wien	Altmannsdorfer Straße 184	40-105	ab 120.000	-	Planungsphase	15	Miteigentumsanteile am gesamten Haus	Valuita
1230 Wien	Fabergasse 2	38-103	231.000-742.200	246.000-870.100	in Bau	39	36	WINEGG Makler GmbH
8010 Graz	Burgfriedweg 33-35	59-150	337.000-950.000	383.000-1.080.000	in Bau	22	20	GWS/exklusiv
8010 Graz	Kirchner Kaserne – Kasernstr. 24	35-90	ab 175.000	-	Planungsphase	83	Bauherrenmodell mit Topzuordnung / 83	Valuita
8020 Graz	Belgiergasse 9		Bauherrenmodell	-	Planungsphase	14 (+ 2 Gewerbe)	Miteigentumsanteile (KG-Modell)	PERICON GmbH
8020 Graz	Idlhofgasse 70	33-95	Mindestbeteiligung rund 198.000 (davon Eigenkapital rund 91.000, verteilt auf 3 Jahre). Gesamt-Investitionssumme 28,3 Mio.	-	zur Zeichnung geöffnet	89	Parifizierte Wohnungs-zuordnung; der persönliche Anteil wird im Grundbuch eingetragen, das Wohnungseigentum nach Bau-fertigstellung begründet.	IFA Institut für Anlageberatung AG
8020 Graz	Lastenstraße-Lendpark	30-91	88.000 - 277.000	100.000-315.000	in Bau	282	160	GWS
8042 Graz	Messendorferberg 202	66-148	359.000 - 924.000	409.000-1.050.000	in Bau	25	15	GWS/exklusiv
8051 Graz	Wiener Straße 249a	38-64	ca. 129.000 - 225.000	ca. 150.000-255.000	Planungsphase	16	15	PERICON GmbH
8073 Feldkirchen bei Graz	Lagerstraße 10-12	41-82	121.000-260.000	138.000-296.000	in Bau	122	118	GWS

FOTOS: PERICON, DELOITTE LEGAL



FABERGASSE 2

1230 Wien

GRÜNES LEBENSGEFÜHL IN LIESING

- 39 Eigentumswohnungen
- 2-4 Zimmer mit ca. 37-103 m²
- Urbane Grünlage | Freiflächen
- Hochwertige Ausstattung
- Urban Gardening auf der Gemeinschaftsterrasse

EXKLUSIVER VERKAUF DURCH



+43 1 315 72 80
verkauf@fabergasse2.at
fabergasse2.at

EIN PROJEKT DER



BAUBEGINN ERFOLGT



The SHORE
Living The Shore Way of Life

Wohnen wie im Urlaub – mit exklusivem Lifestyle-Konzept direkt an der Donau im 19. Bezirk

- + Einmalige Location direkt am Wasser
- + Nur 15 Min. vom Stadtzentrum entfernt
- + Strandbereich und Bootsanlegeplätze
- + Erlesenes Concierge-Service
- + Yoga- | Party- | Fitnessraum | Bio-Sauna

WIEN 1190 | KUCHELAUER HAFENSTRASSE 98
www.theshore.at

EIN PROJEKT VON



VERMARKTUNG

WOHN KONZEPT
CATHRIN MARKIEWICZ
life@theshore.at
+43 (0)676 629 40 50