

Anlageidee: Vorsorgewohnung

Eine clevere, wenn auch etwas erklärungsbedürftige Anlageform wird zunehmend populärer: Vorsorgewohnungen sind sinnvoll für Menschen, die im Optimalfall ab 60.000 Euro frei verfügbares Vermögen langfristig und vor allem sicher investieren wollen.



Vorsorgewohnung zu marktüblichen Konditionen schon vor Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes mieten.

Aus Kunden-Sicht

Unternehmensberater **Oliver Sailer** (Name von der Red. geändert) ist erfolgreicher Unternehmensberater mit internationaler Ausrichtung. In Sachen zukunftsorientierter Geldanlage hat er sich für das Modell Vorsorgewohnungen entschieden. „Ich befasse mich seit ein paar Jahren mit dem Thema Immobilien“, berichtet er im Pharma-Time-Interview. „Ganz konkret habe ich damit begonnen, weil es galt, einen Dachboden bestmöglich zu nutzen. Das war zeitintensiv und mit sehr viel persönlichem Aufwand verbunden. Ich dachte mir, das könnte vielleicht einfacher vor sich gehen und optimiert werden, habe im Internet recherchiert und bin dabei u. a. auf die Raiffeisen Vorsorgewohnungsgesellschaft GmbH gestossen.“

Sailer informierte sich über die konkreten Angebote der RVW und hat sich die Modelle der einzelnen Projekte „live“ angesehen. Für die Finanzierung und für den Kaufvertrag hatte er dann noch zwei Wege zu absolvieren – „aber für den eigentlichen „Geschäftsfall Vorsorgewohnung“ incl. Bewirtschaftung, Gewährleistungsverfolgung etc. mußte ich mich tatsächlich um nichts mehr kümmern – und das war und ist mir sehr wichtig“.

Worauf man achten sollte

Bei der Auswahl der „idealen“ Vorsorgewohnung gelten folgende zehn Kriterien als besonders berücksichtigenswert:

A wie Ausstattung – möglichst hochwertig und langlebig. Dem Wohnungseigentümer sollte an der Ausstattungsqualität der Küchen- und Sanitärbereiche liegen - in der Erneuerung sind diese Bereiche nämlich sehr kostenintensiv. Besser gleich zu Qualitätsprodukten greifen!

Auf einen Blick

Vorsorgewohnungen bedeuten Veranlagungen in Realwert, d. h. Sicherheit und geringes Risiko. Man kauft eine Wohnung, vermietet diese und legt dadurch den Grundstein für ein gesichertes Zusatzeinkommen. Als wichtiges „Goodie“ kann man mit dem Kauf einer Vorsorgewohnung mehrere lukrative Steuereffekte nutzen.

Dazu kommen die Wertsteigerung aufgrund steigender Wohnungspreise und der Inflationsschutz, weil die Mieterträge an den Verbraucherpreis-Index angepasst sind. Das sind gewichtige Argumente für diese Idee, die auch für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte gesichert sind.

„Dank der sorgfältigen Projekt-Auswahl, Planung, Kalkulation und durch ein effizientes Projektmanagement erzielt die RVW bei ihren Vorsorgewohnungs-Projekten einen durchschnittlichen Vermietungsgrad von 98 bis 100%.“

Marion Weinberger-Fritz,
GF der RVW (Raiffeisen)



Quelle: Petra Spölla

Vorsorgewohnungen – wie funktioniert das denn in der Praxis? „Sie kaufen eine Wohnung, vermieten sie und legen dadurch den Grundstein für ein gesichertes Zusatzeinkommen“, erklärt RVW-Geschäftsführerin **Marion Weinberger-Fritz**. RVW ist die Abkürzung für Raiffeisen Vorsorgewohnungsgesellschaft GmbH, eine erfolgreiche „Tochter“ der Raiffeisen-Holding NÖ-Wien eingebunden ist und damit enorme Synergien in den Bereichen Immobilien, Finanzen und Bankdienstleistungen nützen kann. Weinberger-Fritz: „Für das Konzept Vorsorgewohnung sprechen u. a. der sichere Ertrag, die steuerlichen Vorteile und das grundbücherliche Eigentum.“ (Statt virtueller bzw. ideeller Anteile, Anm. d. Red.)

Darüber hinaus kann man beim Kauf einer Vorsorgewohnung – aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung – 20 % des Kaufpreises vom Finanzamt refundiert bekommen. „Voraussetzung dafür ist, dass ein „steuerlicher Totalgewinn“ innerhalb von 20 Jahren erzielt wird“, erläutert Steuerexpertin **Karin Fuhrmann** (TPA Horwath). „Zudem können anfängliche Verluste mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.“ Und noch ein Vorteil des Konzepts: Verwandte dürfen die

E wie **Einkaufsmöglichkeiten** in der Nähe.

F wie (angeschlossene) **Freiflächen**, also Terrasse bzw. Balkon. Das kann ein wichtiger Wettbewerbsvorteil bei der Vermietbarkeit sein, denn der Großteil der Altbauten kann eben nicht mit Balkonen dienen.

G wie **Garagenplatz** und Kellerabteil.

I wie **Infrastruktur** – möglichst vielfältig.

N wie **Niedrigenergiestandard**. Auf diesen sollte - vorzugsweise in Kombination mit Fernwärme – im Hinblick auf optimale Energieeffizienz heutzutage definitiv nicht mehr verzichtet werden. Denn auch niedrige Energiekosten tragen bedeutend zur langfristigen Vermietbarkeit bei.

R wie **Rundum-Sorglos** wie z. B. von der RWW angeboten. GF Marion Weinberger-Fritz: „Das heißt, wir kümmern uns um die gesamte Bewirtschaftung der Gebäude und um die Gewährleistungsverfolgung!“ Im Umfeld des garantierten „Rundum-Sorglos-Pakets“ können Interessenten den Grundstein für ein sicheres Zusatzeinkommen legen und sich Anlagemodelle incl. Plan- und

Liquiditätskalkulationen für steuerliche Zwecke von der RWW berechnen lassen.

V wie (öffentliche) **Verkehrsanbindung**: Die fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel – vorzugsweise U-Bahn – steigert den Wert des Objektes beträchtlich.

W wie **Wohnungsgröße**: Der Grundriss einer optimalen Vorsorgewohnung sieht möglichst kompakt aus. Das senkt die Kosten für die potenziellen Mieter und steigert wiederum die Wahrscheinlichkeit einer langfristigen Vermietung. Bei zwei Zimmern empfehlen sich 40 bis maximal 60, bei drei Zimmern 60 bis maximal 90 m².

Z wie **Zimmeranordnung** und **-anzahl**: 2-3 Zimmer entsprechen der durchschnittlichen Wiener Haushaltsgröße – damit spricht man also den größten Teil der potentiellen Mieter an.

Eine runde Sache

Nikos Bakir, Vorstand der Wienwert Immobilien Finanz AG, sieht ebenfalls den Trend zu „etwas größeren „Hybrid-Wohnungen, die zunächst

als Kapitalanlage, später aber selbst bzw. von den Kindern genutzt werden“. Die steirische C&P Immobilien AG wiederum hat nach eigenen Angaben Ende Jänner 2015 bereits die zweitausendste Anlegerwohnung verkauft. „Das ist im wahrsten Sinne eine runde Sache“, kommentiert der Vorstandsvorsitzende **Markus Ritter** dieses Ergebnis, das den allgemeinen Trend zu Vorsorgewohnungen ebenfalls bestätigt. Der stärkste Markt der C&P ist traditionell die „Grüne Mark“, rund ein Viertel der Wohnungen wurde in Wien verkauft. (Ende März wurden z. B. am Erlachplatz 119 im zehnten Wiener Gemeindebezirk 119 neu errichtete Wohnungen an die Eigentümer übergeben.)

Die Idee wird aber auch „exportiert“: Stark aufgeholt hat z. B. Berlin, wo im vergangenen Jahr 70 Wohnungen verkauft wurden, erklärt Ritter. Seit zwei Jahren ist das steirische Unternehmen mit einer eigenen Geschäftsstelle in der deutschen Bundeshauptstadt vertreten und hat sich dort mit renditeträchtigen Objekten etabliert. «



Ihre Investition in urbaner Lage.

39 Wohnungen
44 m² – 52 m² Wohnfläche
alle Wohnungen mit Loggia

Kollmayergasse 15–17, 1120 Wien
(HWB 28kWh/m²a)

