



Vorsorgewohnungen vom Feinsten: Schon zur Spatenstichfeier im Mai d. J. waren in der Petrusgasse die meisten Einheiten „fix gebucht“

# So steigen Sie jetzt ein

Zwei Top-Expertinnen mit den besten Tipps

Sind Vorsorgewohnungen im Herbst 2014 ein guter Tipp? Wenn ja, was gilt es bei der Realisierung zu beachten?

**Vorsorgewohnungen – was bedeutet das konkret?**

**Marion Weinberger-Fritz:** Sie kaufen eine Wohnung, vermieten diese und legen dadurch den Grundstein für ein gesichertes Zusatzeinkommen. Die niedrigen Zinsen – de facto verliert man am Spargbuch täglich Geld – sowie das grundbücherliche Eigentum (statt virtuelle/ideelle Anteile) sprechen klar für die Vorsorgewohnung.

**Wie sehen die steuerlichen Vorteile aus?**

**Karin Fuhrmann:** Beim Kauf einer Vorsorgewohnung kann man – aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung - 20 % des Kaufpreises vom Finanzamt refundiert bekommen. Voraussetzung dafür ist, dass ein „steuerlicher Totalgewinn“



**Marion Weinberger-Fritz,  
GF der RVW (Raiffeisen)**

innerhalb von 20 Jahren erzielt wird. Zudem können anfängliche Verluste mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

**Wen sprechen Sie mit dieser Idee an und wie kann man „einsteigen“?**

**Weinberger-Fritz:** Sinnvoll sind Vorsorgewohnungen für Menschen, die nach einer langfristigen Anlageform suchen und im Optimalfall ab 60.000 Euro frei verfügbares



**Steuerexpertin Karin Fuhrmann  
bei TPA Horwath**

Vermögen investieren wollen. Am besten sehen Sie sich auf unserer Homepage unsere fünf aktuellen Projekte in Wien an. RVW realisiert jährlich durchschnittlich 70 bis 90 Wohnungen in zwei bis drei Immobilien. Als einziger Anbieter können wir ein „Rundum-Sorglos-Paket“ offerieren, d. h. wir kümmern uns um die gesamte Bewirtschaftung der Gebäude und um die Gewährleistungsverfolgung.

## Das 1x1 der Vorsorgewohnungen

Das sind die wichtigsten zehn Kriterien:

- 1) Hochwertige, langlebige Ausstattung
- 2) Beste öffentliche Verkehrsanbindung
- 3) Optimale Wohnungsgröße und Zimmeranordnung
- 4) Optimale Zimmeranzahl
- 5) Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- 6) Vielfältige Infrastruktur
- 7) Angeschlossene Freiflächen (Balkon, Terrasse)
- 8) Geringe Instandhaltungskosten
- 9) Energieeffizienz
- 10) Kellerabteil und Garagenplatz

## Auf einen Blick

Die Chancen:

1030 Wien, Petrusgasse 3/5  
1120 Wien, Kollmayerg.15-17  
1140 Wien, Reinlgasse 46  
1170 Wien, Kainzgasse 11  
1210 Wien,  
Leopold-Ferstl-Gasse 3-5

Der Kontakt:

Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH  
1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
Telefon: +43 1 533 3000  
vorsorgewohnung@rvw.at  
www.rvw.at

## Vorschau zur Vorsorge:

Die drei weiteren Teile der Serie rund um Raiffeisen Vorsorgewohnungen erscheinen am 4. 10., 18. 10. und 1. 11.: das Vorsorge-ABC, das Vorsorge-Beispiel und die Vorsorge-Profis.

# Das ABC der Vorsorgewohnungen

Worauf Sie achten sollten – die zehn wichtigsten Argumente im Detail

**V**orsorgewohnungen sind im Herbst 2014 ein guter Tipp zur Geldanlage. „Man kauft eine Wohnung, vermietet diese und legt dadurch den Grundstein für ein gesichertes Zusatzeinkommen“, bringt Marion Weinberger-Fritz, GF der RVW, das Erfolgsmodell in einem Satz auf den Punkt. „Die niedrigen Zinsen – de facto verliert man ja derzeit am Sparbuch täglich Geld – sowie das grundbücherliche Eigentum statt virtueller bzw. ideeller Anteile sprechen klar für die Vorsorgewohnung.“ Bei der Auswahl sollte man folgende zehn Kriterien besonders berücksichtigen:



Im September war Dachgleichenfeier: Vorzeigeprojekt der RVW in der Reingasse 46 im 14. Wiener Bezirk

**A**wie Ausstattung – möglichst hochwertig und langlebig! Denn als Wohnungseigentümer sollte Ihnen an der Ausstattungsqualität der Küchen- und Sanitärebereiche liegen. In der Erneuerung sind diese Bereiche nämlich sehr kostenintensiv. Besser gleich zu Qualitätsprodukten greifen!

auch niedrige Energiekosten tragen bedeutend zur langfristigen Vermietbarkeit bei.

**E**wie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

**P**wie Petrusgasse als Vorbild für geringe Instandhaltungskosten: Die Fassade des Vorzeigeprojektes der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH in der Wiener Petrusgasse wurde aus Alucobond gefertigt. Das bringt nicht nur einen optischen Aufputz mit sich. Alucobond ist extrem langlebig und vor allem pflegeleicht: Die übliche Fassadenerneuerung kann daher ausbleiben.

**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.

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

**G**wie Garagenplatz und Kellerabteil!

**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

**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



„Als einziger Anbieter können wir ein 'Sorglos-Paket' offerieren. Wir kümmern uns um Bewirtschaftung und Gewährleistungsverfolgung.“

**Marion Weinberger-Fritz**,  
GF der RVW (Raiffeisen)

40 bis maximal 60, bei drei Zimmern 60 bis maximal 90 m<sup>2</sup>.

**Z**wie Zimmeranordnung und -anzahl: 2-3 Zimmer entsprechen der durchschnittlichen Wiener Haushaltsgröße – Sie sprechen damit den größten Teil Ihrer potentiellen Mieter an!

## Auf einen Blick

### Die Chancen:

1030 Wien, Petrusgasse 3/5  
1120 Wien, Kollmayerg.15-17  
1140 Wien, Reingasse 46  
1170 Wien, Kainzgasse 11  
1210 Wien,  
Leopold-Ferstl-Gasse 3-5

### Der Kontakt:

Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH  
1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
Telefon: +43 1 533 3000  
vorsorgewohnung@rvw.at  
www.rvw.at

## Vorschau zur Vorsorge

Zwei weitere Teile der KURIER-Serie rund um Raiffeisen Vorsorgewohnungen kommen am 18. 10. und 1. 11: das Vorsorge-Beispiel und die Vorsorge-Profis. (Teil 1 – das Vorsorge-Interview – ist am 20. 9. erschienen.)

# Das Vorsorge-Beispiel mitten in Wien

Die Vorzeige-Vorsorgewohnung der RVW steht in Penzing

**V**orsorgewohnungen – 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 Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH, eine ausgesprochen erfolgreiche und professionelle „Tochter“ der Giebelkreuzler, die in das Netzwerk 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 Ertrag, die steuerlichen Vorteile und das grundbücherliche Eigentum.“ (Statt virtueller bzw. ideeller Anteile, Anm. d. Red.)

## EIN BEISPIEL GEFÄLLIG?

Vor kurzem wurde mit Erreichen der Dachgleiche in der Reingasse 46 in 1140 Wien ein besonderes Projekt für die finale Vermarktungsphase freigegeben. „Für künftige



„Wir sind Österreichs führender Anbieter von Vorsorgewohnungen und präsentieren mit der Reingasse 46 ein Projekt für höchste Ansprüche.“

**Marion Weinberger-Fritz**,  
GF der RVW (Raiffeisen)

Vorsorgewohnungs-Eigentümer zählt zusätzlich zur langfristigen Vermietbarkeit natürlich auch das Wertsteigerungspotential ihrer Immobilie“, rät Weinberger-Fritz. In der Reingasse haben 44 Vorsorgewohnungen mit optimalen

Voraussetzungen die Dachgleiche erreicht.

Zum Redaktionsschluss waren noch 14 Einheiten verfügbar, mit der Fertigstellung wird im Frühjahr 2015 gerechnet. Der Lokalausweis brachte ein eindeutiges Resultat zum urbanen Wohnen in zentraler Lage mit Schönbrunn „um die Ecke“. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist beinahe unübertrefflich: U3-Station sowie fünf Straßenbahn- und Autobuslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, in nur 13 Minuten erreicht man z. B. von der Reingasse aus den Stephansplatz. Die Aufwartung macht der 14. Bezirk weiters mit einer ausgezeichneten Nahversorgungs-Infrastruktur und einem umfassenden Schul- und Kindergarten-Angebot.

Ausgerichtet ist die Philosophie der RVW generell auf eine langfristige Partnerschaft mit den Eigentümern und Mietern – denn die RVW betreut lange über den Kauf hinaus das Wohnobjekt für ihre Kunden weiter.

„Auseinziger Anbieter offerieren wir ein ‚Rundum-Sorglos-Paket‘, ga-

rantiert RVW-GF Marion Weinberger-Fritz. „Das heißt, wir kümmern uns um die gesamte Bewirtschaftung der Gebäude und um die Gewährleistungsverfolgung!“ Mit Erfolg: Dank der sorgfältigen Projekt-Auswahl, Planung, Kalkulation und durch ein effizientes Projektmanagement erzielt die RVW bei ihren Vorsorgewohnungs-Projekten einen durchschnittlichen Vermietungsgrad von 98-100%.

## Das 1x1 der Vorsorgewohnungen

Das sind die wichtigsten zehn Kriterien:

- 1) Hochwertige, langlebige Ausstattung
- 2) Beste öffentliche Verkehrsanbindung
- 3) Optimale Wohnungsgröße und Zimmeranordnung
- 4) Optimale Zimmeranzahl
- 5) Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- 6) Vielfältige Infrastruktur
- 7) Angeschlossene Freiflächen (Balkon, Terrasse)
- 8) Geringe Instandhaltungskosten
- 9) Energieeffizienz
- 10) Kellerabteil und Garagenplatz

## Auf einen Blick

### Die Chancen:

- 1030 Wien, Petrusgasse 3/5
- 1120 Wien, Kollmayerg. 15-17
- 1140 Wien, Reingasse 46
- 1170 Wien, Kainzgasse 11
- 1210 Wien, Leopold-Ferstl-G. 3-5

### Der Kontakt:

Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtungs GmbH  
1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
Telefon: +43 1 533 3000  
vorsorgewohnung@rvw.at  
www.rvw.at

## Vorschau zur Vorsorge

Den vierten und letzten Teil der Serie rund um Raiffeisen Vorsorgewohnungen lesen Sie am 31.10., wenn die RVW-Vorsorgeprofis vorgestellt werden. (Die ersten beiden Artikel sind am 20.9. und am 4.10. erschienen.)



RVW-Vorzeigeprojekt in der Reingasse 46 im 14. Wiener Bezirk

# So geht's zur Vorsorgewohnung

Vorsorge at it's best – ein RVW-Kunde berichtet u. a. über das „Rundum-Sorglos-Paket“

Otmar Schranz ist erfolgreicher Unternehmensberater mit internationaler Ausrichtung. In Sachen zukunftsorientierter Geldanlage hat er sich für das Modell Vorsorgewohnungen entschieden. Dem Immobilien-Kurier verriet er, warum – und was ihn bewogen hat, sich für die Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH als Geschäftspartner zu entscheiden.

## Wie sind Sie zum „Konzept Vorsorgewohnung“ gekommen?

**Otmar Schranz:** Ich befasse mich seit ein paar Jahren mit dem Thema Immobilien. 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 Vorsorgewohnungserichtungs GmbH gestoßen.

## Was hat Sie dazu bewogen, den Kontakt mit der RVW zu suchen?

**Otmar Schranz:** Vor allem das Versprechen, ein „Rundum-Sorglos-Paket“ zu bekommen. Wie oben beschrieben, habe ich entsprechende Erfahrungen gemacht und die wollte ich nicht wiederholen. Und ich muss sagen, die Damen von



Stefanie Weishäupl, Marion Weinberger-Fritz, Elisabeth Binder, und Julia Denk (v.li.n.re.).  
Das RVW-Team verfügt über langjähriges Know-how rund um Vorsorgewohnungen

RVW haben ihr Versprechen rundum eingelöst.

## Und zwar wie?

**Otmar Schranz:** Ich habe mich einmal vor Ort \*) über die konkreten Angebote der RVW informiert und mir die eindrucksvollen Modelle der einzelnen Projekte „live“ angesehen. Das effiziente Gespräch in angenehmer Atmosphäre war bestens ausreichend für den Beginn der Geschäftsbeziehung. Seitdem fühle ich mich im Sinne des „Rundum-Sorglos-Paketes“ von den Damen von RVW ausgezeichnet betreut.

Das heißt, Sie hatten dann für Ihre Vor-

sorgewohnung keinerlei Zeitaufwand mehr?

**Otmar Schranz:** Das wäre übertrieben zu behaupten. Für die Finanzierung und für den Kaufvertrag hatte ich schon noch zwei Wege zu absolvieren. (Lächelt.) Aber für den eigentlichen „Geschäftsfall Vorsorgewohnung“ inkl. Bewirtschaftung, Gewährleistungsverfolgung etc. musste ich mich tatsächlich um nichts mehr kümmern – und das war und ist mir sehr wichtig.

## Rundum sorglos also?

**Otmar Schranz:** Allerdings. Und wenn möglich werde ich die Geschäftsbeziehung auch weiterführen.

## Die Vorsorgewohnungen-Serie

Die ersten drei Artikel rund um die RVW-Vorsorgeprofis sind am 20. 9., 4. 10. und 18. 10. erschienen. Auf Wunsch werden gerne alle vier Seiten zugesandt – eMail an Stefanie Weishäupl, weishaeupl@rvw.at

## Das 1x1 der Vorsorgewohnungen

Das sind die wichtigsten zehn Kriterien:

- 1) Hochwertige, langlebige Ausstattung
- 2) Beste öffentliche Verkehrsanbindung
- 3) Optimale Wohnungsgröße und Zimmeranordnung
- 4) Optimale Zimmeranzahl
- 5) Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- 6) Vielfältige Infrastruktur
- 7) Angeschlossene Freiflächen (Balkon, Terrasse)
- 8) Geringe Instandhaltungskosten
- 9) Energieeffizienz
- 10) Kellerabteil und Garagenplatz

Denn es gibt immer wieder interessante Objekte ...

\*) Otmar Schranz hat sich diesbezüglich einer Fließaufgabe unterzogen – die Beraterinnen der RVW nehmen sich (in Österreich) auch Zeit für persönliche Beratung beim Kunden.

## Auf einen Blick

Die Chancen:

- 1030 Wien, Petrusgasse 3/5
- 1120 Wien, Kollmayerg. 15–17
- 1140 Wien, Reingasse 46
- 1170 Wien, Kainzgassee 11
- 1210 Wien, Leopold-Ferstl-G. 3–5

Der Kontakt:

Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH  
1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
Telefon: +43 1 533 3000  
vorsorgewohnung@rvw.at  
www.rvw.at



Einen ersten Eindruck geben die Modelle in den Räumlichkeiten der RVW GmbH