

SORGLOSE WERTSTEIGERUNG

Die Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH entwickelt und vermarktet seit 2006 als hundertprozentige Tochter der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien Vorsorgewohnungen. Sie zeichnet sich dadurch aus, dass sie ihren Kunden nachhaltige, stabile Partnerschaften anbietet. Ein Gespräch mit Marion Weinberger-Fritz, Gründerin und Geschäftsführerin der RVW.

Text: Ekin Deniz Dere

Fotos: Architekten Maurer & Partner, Florence Stoiber/RVW

Was bieten Sie als Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH an?

Marion Weinberger-Fritz (MWF): Wir als Raiffeisen Vorsorge Wohnung, RVW, sind eine spezielle Einheit im Raiffeisensektor Niederösterreich-Wien und eine 100%-Tochter der Raiffeisenlandesbank. Wir entwickeln seit 2006 Vorsorgewohnungen und vermarkten diese auch für unsere Kunden. Eine Vorsorgewohnung ist eine Eigentumswohnung, die Sie erwerben, um sie in weiterer Folge zu vermieten und daraus zukünftige Erträge zu erzielen. Wir bieten auch ein sogenanntes Rundum-sorglos-Paket an – das heißt, wir kümmern uns von Beginn an um alles, was mit der Immobilie zu tun hat. Der Kunde kommt zu uns und kauft in der Regel vom Plan weg eine Wohnung, die im Bau befindlich ist oder kurz vor Baubeginn steht, und wir kümmern uns um die gesamte Vertragsgestaltung und die begleitende Kontrolle des Baus sowie um alle steuerlichen Themen, die mit dem Kauf eines Gebäudes verbunden sind. Und wenn die Wohnungen fertig sind, übernehmen wir sie und vermieten in weiterer Folge die Wohnungen, wenn das gewünscht ist.

Wie ist die RVW ins Leben gerufen worden und wie sehen die wirtschaftlichen Indikatoren aus?

(MWF): Ich bin seit 2011 die Geschäftsführerin der RVW GmbH, habe das Unternehmen aber schon im

Jahr 2006 für die Raiffeisen-Gruppe NÖ-Wien gegründet. Die Idee dahinter war, für Bankkunden, aber nicht ausschließlich für Raiffeisen-Bankkunden, ein Produkt zu schaffen, in das man investieren kann, bei dem man aber kein Spezialist für Immobilien sein muss, weil das Know-how von uns zur Verfügung gestellt wird. Das war die Idee, mit der wir 2006 gestartet sind. Bis jetzt haben wir über 1.200 Wohnungen verkauft, das entspricht einem Volumen von circa 20 Millionen € pro Jahr. Circa 700 Wohnungen davon bewirtschaften wir für unsere Kunden über eine Laufzeit von 20 Jahren.

Warum ist die Immobilie eine gute Investition?

(MWF): Immobilien zu kaufen ist immer mit dem Wunsch nach Sicherheit und Stabilität verbunden. Man erwirbt einen realen Wert, ist im Grundbuch eingetragen; diese Sicherheit hat man bei keinem anderen Investment. Die Nachfrage war in den letzten Jahren enorm, das hat zu steigenden Preisen geführt. Die Nachfrage ist da, das Bedürfnis ist da, aber Grund und Boden ist ein endliches Gut – dieser ist nicht vermehrbar.

Wie managen Sie Risiken?

(MWF): Wir versuchen, vorausdenkend, auch aus der langjährigen Erfahrung, Projekte auszusuchen, von denen wir überzeugt sind, dass sie auch

in Zukunft eine Werthaltigkeit haben werden. Wir arbeiten mit erfahrenen Partnern zusammen; wir sind nämlich selbst nicht Bauträger, sondern arbeiten mit Bauträgern zusammen, die Projekte errichten. Gerade jetzt, in Zeiten der hohen Energiekosten und auch der Probleme mit den Lieferketten, haben wir bei Projekten immer wieder Verzögerungen zu verzeichnen. Hier ist es gut, dass es in Österreich das Bauträgervertragsgesetz gibt, kurz BTVG; es sichert die Käufer einer Eigentumswohnung für den Fall ab, dass der Bauträger ins Straucheln kommt. Das Geld wird auf ein Treuhandkonto eingezahlt und nur nach Baufortschritt ausgezahlt. Diesen Baufortschritt muss ein externer Ziviltechniker bestätigen. Wir haben bei jedem Projekt, das wir mit einem Bauträger gemeinsam verfolgen, auch einen externen Ziviltechniker beauftragt, der das Projekt vom Anfang bis zum Ende verfolgt und darauf schaut, dass Qualität und Termine eingehalten werden. Nichtsdestotrotz muss man ehrlich sagen: Es kann zu Verzögerungen kommen, davor sind auch wir nicht gefeit. Wir hatten schon das Problem, dass gewisse Materialien einfach nicht geliefert wurden, trotz Zusage. Uns ist besonders wichtig, dass die Kunden gut abgesichert sind.

Was ist Ihr Alleinstellungsmerkmal?

(MWF): Unser USP ist sicherlich das Rundum-sorglos-Paket, das in



Marion Weinberger-Fritz, Gründerin und Geschäftsführerin.

dieser Form sonst von niemandem angeboten wird. Es umfasst neben der Projektauswahl die begleitende technische Kontrolle, die Erstellung von Planzeichnungen für steuerliche Zwecke und die Bewirtschaftung der Wohnung. Wir kümmern uns auch um die vertragliche Abwicklung und – wenn gewünscht – die Finanzierung. Ich glaube, das, was uns wirklich auszeichnet, ist, dass wir ein sehr kleines Team sind, mit nur sechs Mitarbeitern. Das heißt, wir betreuen unsere Kunden sehr persönlich. Es ist uns sehr wichtig, dass jeder Kunde binnen 24 Stunden eine Rückmeldung bekommt, egal zu welchem Thema und egal, welche Anfragen oder Bedürfnisse er auch immer hat.

Wie wird sich die Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH in näherer Zukunft verändern?

(MWF): Wir verstehen uns als nachhaltiger, stabiler Partner für unsere Kunden und Investoren – das heißt, dass sich das Geschäftsmodell grundsätzlich nicht dramatisch verändern wird, es wird sich mehr projektbezogen verändern. Wir werden in der gewohnten Qualität weiterarbeiten, um unseren Kunden auch in Zukunft ein stabiler Partner zu sein.



© Architekten Maurer & Partner HWB 25,4 kWh/m²a

Die Blütezeit zum investieren. Das jüngste Projekt der RVW: Arakawastraße 3/Tokiostraße 5A, 1220 Wien.