

BAUEN UND SANIEREN

NEUERUNG

# Nachhaltige Vorteile

Die WEG-Novelle soll Wohnungseigentümern künftig thermisches Sanieren und folglich Energiesparen erleichtern.

Anfang 2022 wurde die Wohnungseigentumsgesetz-Novelle (WEG-Novelle) im Nationalrat beschlossen. Die Neuerung soll Vereinfachungen für Eigentümer und auch positive Auswirkungen auf das Klima und Energiekosten bringen. Die Novelle erleichtert es zukünftig in Eigentümergeinschaften Beschlüsse zu fassen: Wer nicht mitstimmt, kann nicht mehr alles blockieren. Eine Zustimmung gilt als erteilt, wenn alle anderen Wohnungseigentümer über die geplante Änderung ordnungsgemäß und nachweislich schriftlich verständigt wurden und niemand binnen zwei Monate dagegen schriftlich widerspricht. Eigentümergeinschaften im Sinne des WEG sind etwa Eigentümer von Wohnungen, Reihen- oder Doppelhäusern. In Österreich gibt es derzeit rund 600.000 solcher Haushalte.

**Privileg für E-Ladestation**

Auch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und die thermische Sanierung von Gebäuden werden durch die Novelle erleichtert. Raiffeisen Immobilien (RIV) sieht das als wichtigen Schritt in Richtung Ökologisierung von

Investitionen in Eigentümergeinschaften. „Durch die erleichterte Mehrheitsbildung werden mehr Möglichkeiten für Miteigentümer geschaffen, ökologisch sinnvolle Adaptionen durchzuführen und somit langfristig auch Maßnahmen gegen die steigenden Energiekosten zu setzen“, betont RIV-Sprecher Nikolaus Lallitsch.

Für viele dieser Öko-Investitionen gibt es zudem Förderungen von Bund und Ländern. Rat im Förderungsdschungel bekommen Interessierte bei allen Raiffeisenbanken, so Lallitsch, der ergänzt: „Mit Inkrafttreten der WEG-Novelle ab Juli 2022 wird die Errichtung von Anlagen zum Langsamladen von E-Autos, sogenannte Wallboxen, als privilegierte Maßnahme definiert. Wohnungseigentümer können somit diese Maßnahme leichter durchführen und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Elektromobilität leisten.“

Die Erhöhung der Instandhaltungsumlage auf mind. 90 Cent/m<sup>2</sup> sehe er als weiteren wichtigen Aspekt der Novelle. Dadurch werde in Zukunft mehr Geld für Maßnahmen zur Wärmedämmung und die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen. *red*

VERGABE

# Verschärfung rückt näher

Ab Juli wird es schwieriger an Kredite für Wohnimmobilien heranzukommen.

Die heimische Finanzaufsicht (FMA) hat das Begutachtungsverfahren zu ihrer „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung“ (KIM-VO) eingeleitet. Die Begutachtungsfrist läuft bis 20. Mai, die Verordnung soll dann mit 1. Juli 2022 in Kraft treten. Ab Mitte des Jahres werden bisher nur empfohlene Kriterien bei der Neuvergabe von Finanzierungen rechtsverbindlich.

Konkret muss dann für den Kauf einer Immobilie 20 Prozent des Kaufpreises (inklusive Nebenkosten) in Form von Eigenkapital nachgewiesen werden, die monatliche Kreditrate darf höchstens 40 Prozent des monatlichen verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen und die Laufzeit der Finanzierung 35 Jahre nicht übersteigen.

Von der Neureglung sind auch bestimmte Kredite für Sanierungsarbeiten an Immobilien betroffen. „Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von 40.000 Euro von diesen Vorgaben ausgenommen“, streicht die FMA hervor. Dies gelte für maximal zwei Prozent aller einschlägigen Finanzierungen des jeweiligen Instituts.

Bei Raiffeisen ortet man vorgezogene Immobilienkäufe aufgrund der künftigen Verschärfung nur in überschaubarem Ausmaß, wie etwa Reinhard Karl, Generaldirektor-Stellvertreter der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, berichtet: „Die neuen FMA-Vorgaben sind für uns und unsere Kunden nicht neu. Darauf haben wir schon in der Vergangenheit sehr genau geachtet, genauso wie auf die Leistbarkeit der Raten und auf vernünftige Laufzeiten. Wir empfehlen seit jeher Eigenmittel in der Höhe von zumindest 20 Prozent bzw. entsprechende Ersatzsicherheiten.“ *red*

# Profis am Werk

Bereits seit 2011 leitet die Juristin und Immobilienreuhänderin **Marion Weinberger-Fritz** die im Jahr 2006 gegründete und auf die Vermittlung von Vorsorge- und Anlagewohnungen spezialisierte RVW. Die Weiterentwicklung des Unternehmens sowie das Credo, dass Anlegern ein beständiges Investment „ohne Nervenkitzel“ geboten wird, verfolgt sie mit Nachdruck. „Wir stehen in langfristigen Beziehungen zu den Eigentümern und auch Mietern, denn wir betreuen auch nach dem Kauf die Vorsorgewohnung weiter. Es ist unser herausstechendes Merkmal, dass wir unseren Kunden ein Gesamtpaket bieten, das heißt wir kümmern uns um die Gebäudebewirtschaftung sowie die Gewährleistungsverfolgung, die vertragliche Gestaltung und vieles mehr („Rund-Um-Sorglos-Paket“).“ Hoch ist auch der Qualitätsanspruch bei der Errichtung der Wohnungen. „Unsere Kunden verlassen sich darauf, dass wir Qualität liefern und dass das Management dahinter passt. Wir führen bei allen Projekten eine begleitende Kontrolle mit einem externen Ziviltechniker durch. Was die Qualität von Service und Beratung angeht, haben wir von unseren Kunden exzellente Beurteilungen bekommen. Das ist mir sehr wichtig, genauso wie Handschlags Qualität. Wir sind sowohl für Bauträger als auch für unsere Kunden ein zuverlässiger Partner“, ergänzt Weinberger-Fritz.

Zu verdanken ist das auch **Julia Denk**. Die Betriebswirtin ist seit 2009 im Unternehmen, seit 2013 Prokuristin der RVW. Als Vertriebsleiterin spricht sie die wesentlichen Faktoren für einen erfolgreichen Vorsorgewohnungskauf an: „Optimal sind Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Entscheidend für eine gute Vermietbarkeit ist vor allem die Lage sowie gut durchdachte, funktionale Grundrisse. Daher achten wir bei der Auswahl

der Bauträgerprojekte besonders auf die ansprechende Lage, sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, eine gute Infrastruktur und ein intaktes Wohnumfeld.“ Kunden schätzen besonders ihre Professionalität und Servicequalität.

Unterstützt bei der Projekt- und Bauträgerakquise wird Marion Weinberger-Fritz von **Julian Wöckinger**. Der ausgebildete Controller hat zwar seinen zentralen Aufgabenbereich in der Planung, Budgetierung und Erstellung von Soll-Ist-Vergleichen, jedoch betreut er auch den wichtigsten Bereich der Projektakquise mit. Er bereitet Marktanalysen auf und verfolgt den Bauträgermarkt. Als sportlicher Teamplayer schätzt er die Zusammenarbeit im Team der RVW sehr. „Das Aufgabengebiet ist so vielfältig und interessant, ob Mietenpoolabrechnungen oder Mitarbeit beim Online-Marketing, das persönliche Engagement ist bei allen sehr hoch und wird auch geschätzt,“ so Wöckinger.

Seit Juni 2021 ist **Claudia Molecz**, Assistentin der Geschäftsführung, im Team der RVW tätig. Sie ist für alle organisatorischen Belange der Geschäftsführung zuständig und hat mittlerweile auch Marketingaufgaben übernommen. Der Umgang mit Kunden macht ihr große Freude, gerne kümmert sie sich um Details bei Veranstaltungen und unterstützt den Vertrieb, z.B. bei Besichtigungen mit Miet-Interessenten. „Dass ich die Chance bekomme mich weiterzuentwickeln und in diesem starken Team Einblicke in viele Bereiche bekomme, schätze ich sehr.“

**Ungebrochene Nachfrage**

Für Vorsorgewohnungen als Investment besteht seit Jahren ungebrochene Nachfrage. Das Prinzip ist einfach: Erspartes wird krisensicher und inflationsgeschützt in den Kauf einer Investmentwohnung investiert, diese vermietet und durch die Mieteinnahmen erhält man ein zusätzli-



Das Team der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH blickt auf 1.200 verkaufte Vorsorgewohnungen – ganz ohne Nervenkitzel: **Claudia Molecz** (Assistenz Geschäftsführung), **Julian Wöckinger**, Msc (Controlling), **Mag. Marion Weinberger-Fritz** (Geschäftsführerin), **Mag. Julia Denk** (Leitung Vertrieb, Prokuristin), **Andreas Gandorfer** (Vertrieb), **Melanie-Maria Hovorka** (Assistenz Vertrieb)

ches Einkommen. Weitere Vorteile, die eindeutig für eine Vorsorgewohnung sprechen: Man spart beim Kauf nicht nur Umsatzsteuer, auch die Zinsen für das Wohnungsdarlehen können von der Steuer abgesetzt werden.

Tatkräftige, professionelle Unterstützung im Vertrieb kommt von dem aus Kärnten stammenden Immobilienmakler **Andreas Gandorfer**, der bereits seit fast 2 Jahren im Unternehmen ist. Er betreut die Mietpools, engagiert sich bei der Vermietung der Vorsorgewohnungen und berät Anleger im Vertrieb. „Wir sind gerade dabei, unsere Eigenvermietung auszubauen, denn es zeigt sich immer mehr, dass Käufer von Vorsorgewohnungen das Service des Mietpools in Anspruch nehmen, die Vorteile dafür liegen auf der Hand. Wien ist eindeutig ein Hotspot für Investoren beim Kauf von Vorsorgewohnungen. Durch unser Servicepaket interessieren sich auch Käufer aus anderen Bundesländern. Denn viele haben ja nicht die Zeit zu Besichtigungen bei Neuvermietung anzureisen und vertrauen auf unser Know-How. Denn wir sind Profis, kennen das Mietrecht und können so nachhaltig Fehler vermeiden.“

**Melanie-Maria Hovorka** ist Ende 2021 als Assistentin im Vertrieb zur RVW ge-

stoßen. Ihr Interesse an der Immobilienbranche war ausschlaggebend dafür ein Teil des dynamischen Teams der RVW zu werden. Mit ihrem Organisationstalent unterstützt sie sowohl Vertrieb als auch das Vermietungsteam.

Die Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH befindet sich zu hundert Prozent im Eigentum der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG. Die Zusammensetzung des Teams, ergänzt durch **Immanuel Kudlacek** von der RLB NÖ-Wien, spiegelt das langjährige herausragende Know-how in den Bereichen Finanzen, Immobilien-Projektentwicklung, Bauträgertätigkeit, sowie Vermarktung und Vermietung wider. Mit sorgfältiger Projekt-Auswahl, Planung, Kalkulation und effizientem Projektmanagement wird bei Vorsorgewohnungs-Projekten ein durchschnittlicher Vermietungsgrad von 95 bis 100 Prozent erzielt.

„Die RVW liefert einen wichtigen Ergebnisbeitrag. Durch Synergien mit den Vertriebsteams der Raiffeisengruppe NÖ-Wien können wir unseren Kunden ein interessantes Investmentprodukt samt Finanzierung und Versicherung anbieten“, so **Martin Hauer**, Vorstandsdirektor Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien.