

Immobilien

In unsicheren Zeiten gelten Immobilien als bewährte Krisenwährung. Mit einer Vorsorgewohnung ist zudem ein langfristiger Vermögensaufbau möglich.

Stabile Werte

„Die steigenden Zinsen haben die Mietnachfrage neuerlich angeheizt.“

Marion Weinberger-Fritz



FLORENCE STÖBER

Seit der eingeleiteten Zinswende und der zunehmenden Unsicherheit weht auf dem österreichischen Immobilienmarkt ein rauerer Wind. Dennoch setzen viele gerade in Krisenzeiten auf Immobilien als reale Wertanlage und damit sicheren Hafen für ihr Vermögen. „Die Nachfrage am Vorsorgewohnungsmarkt ist nach wie vor vorhanden. Auch wenn sich die Situation aktuell als herausfordernd bezeichnen lässt und der Kauf einer Immobilie durch höhere Zinsen und verschärfte Kreditvergaberichtlinien seitens der Aufsicht erschwert wurde, sind die Vorteile einer Vorsorgewohnung nicht von der Hand zu weisen“, betont Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorge Wohnung. Die Idee hinter der Vorsorgewohnung ist relativ einfach: Es wird eine Eigentumswohnung angeschafft, um sie langfristig zu vermieten. Durch die Mieteinnahmen kann das Einkommen aufge bessert sowie die Ersparnisse krisensicher und inflationsgeschützt angelegt werden. Diesen Vorteilen stehen in der Regel Aufwendungen für den Erhalt der Wohnung sowie mögliche Leerstände gegenüber.

„Derzeit sind wir bei einer Bruttoanfangsrendite von rund 3 Prozent im Durchschnitt. Das ist auch aktuell die zu erwartende Rendite bei Erstbezug-Wohnimmobilien auf längere Sicht. Mit Steuereffekten kann man auf eine jährliche Rendite von etwa 4,5 Prozent kommen“, berichtet Weinberger-Fritz. Mit einer Indexierung der Miete könne die aktuell sehr hohe Inflation zumindest abgemildert werden. „Selbst wenn nicht die gesamte Inflation auf die Miete umgelegt werden könnte, ist die Anpassung deutlich höher als zum Beispiel die Verzinsung am Spargbuch und jedenfalls risikoärmer als eine Veranlagung in Wertpapiere“, streicht die Vorsorgeexpertin hervor. Dazu kommt eine mögliche Wertsteigerung der Immobilie, die in der Regel deutlich höher ausfällt als die Bruttorendite.

Darüber hinaus können auch Steuervorteile lukriert werden, wenn die Vorsorgewohnung gewinnbringend über einen Zeitraum von 23 Jahren vermietet wird. Ob das gelingt, wird dem Fiskus in einer Prognoserechnung dargelegt. Anlegern rät Weinberger-Fritz zumindest die Hälfte des Kaufpreises als Eigenmittel zur Verfügung zu haben, um in den steuerlichen Genuss zu kommen. So kann etwa nach der Anschaffung einer Vorsorgewohnung die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückgeholt werden. Bei einem Investment von 250.000 Euro kommen so wieder 50.000 Euro zurück. Darüber hinaus können die Zinsen für einen aufgenommenen Wohnungskredit steuerlich abgesetzt werden und so die individuelle Steuerbelastung gesenkt werden.

Weniger Neubau

In den letzten Monaten sei die Errichtung von Wohnimmobilien aufgrund der starken Unsicherheiten massiv zurückgegangen, berichtet Weinberger-Fritz. Viele Projekte wurden verschoben, das werde man heuer am Markt spüren. „Da das Angebot merklich sinkt, ist von gleichbleibenden bis steigenden Preisen auszugehen. Dies ist auch auf die anhaltend hohen Grundstücks- und Baukosten zurückzuführen, die eine Preisreduktion wirtschaftlich gar nicht möglich machen“, betont die RVW-Geschäftsführerin. Vor allem der größte österreichische Vorsorgewohnungsmarkt Wien weist weiterhin gute Rahmenbedingungen für ein Investment auf – hohes Bevölkerungswachstum und begrenztes Angebot an Wohnraum. „Die steigenden Zinsen haben die Mietnachfrage neuerlich angeheizt, was die langfristige Werthaltigkeit einer Vorsorgewohnung unterstützt“, betont die Immobilienexpertin. Gute Lagen profitieren auch jetzt von nachhaltigen Wertzuwächsen, vor allem weil das Angebot an Neubauwohnungen bereits merklich zurückgehe. Aufgrund der hohen Bau- und Grundstückskosten seien die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in der Bundeshauptstadt bereits auf über 6.000 Euro gestiegen.

Die ideale Vorsorgewohnung ist zwischen 35 und 65 m² groß und zeichnet sich durch eine optimal Zimmeranordnung sowie angeschlossene Freiflächen wie Balkon oder Loggia aus. Außerdem sollte auf eine hochwertige und langlebige Ausstattung Wert gelegt werden. Eine bedeutende Rolle spielen die öffentliche Anbindung etwa zur U-Bahn oder zu Verkehrswegen sowie nahe Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem wird Nachhaltigkeit immer wichtiger: Alle neuen Projekte haben entweder eine Luftwärmepumpe oder verfügen über Fernwärme. lov

Don't worry. Stay covered.

Haben Sie es in diesem Jahr auch schwer, Renditen bei festverzinslichen Wertpapieren zu finden? Suchen Sie nach innerer Ruhe, niedrigem Ausfallrisiko und Flexibilität, um potenzielle Alpha-Quellen zu erschließen?¹

Nordea Covered Bonds. Nicht die herkömmlichen Festverzinslichen.

Nordea
ASSET MANAGEMENT

European Covered Bond Opportunities Strategie
nordea.at

Werbematerial 1) Es kann nicht zugesichert werden, dass ein Anlageziel, angestrebte Erträge und Ergebnisse einer Anlagestruktur erreicht werden. Der Wert Ihrer Anlage kann steigen oder fallen, und es kann zu einem teilweisen oder vollständigen Wertverlust kommen. Nordea Asset Management ist der funktionelle Name des Vermögensverwaltungsgeschäftes, welches von den rechtlichen Einheiten Nordea Investment Funds S.A. und Nordea Investment Management AB ("rechtliche Einheiten") sowie ihrer jeweiligen Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften betrieben wird. Dieses Dokument ist Werbematerial und bietet dem Leser Informationen zu den spezifischen Expertise-Feldern von Nordea. Dieses Dokument (bzw. jede in diesem Dokument dargestellte Ansicht oder Meinung) kommt keiner Anlageberatung gleich und stellt keine Empfehlung dar, in ein Finanzprodukt, eine Anlagestruktur oder ein Anlageinstrument zu investieren, eine Transaktion einzugehen oder aufzulösen oder an einer bestimmten Handelsstrategie teilzunehmen. Dieses Dokument ist weder ein Angebot für den Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots für den Kauf von Wertpapieren oder zur Teilnahme an einer bestimmten Handelsstrategie. Ein solches Angebot kann nur durch einen Verkaufsprospekt oder eine ähnliche vertragliche Vereinbarung abgegeben werden. Veröffentlicht und erstellt von den rechtlichen Einheiten der Nordea Asset Management. Dieses Dokument darf ohne vorherige Erlaubnis weder reproduziert noch veröffentlicht werden. © Der rechtlichen Einheiten der Nordea Asset Management und jeder ihrer jeweiligen Zweigniederlassungen und/oder Tochtergesellschaften.