

ZIELORIENTIERT
suchen und finden.
Ihr Spezialist für
Immobilien.

www.ehl.at

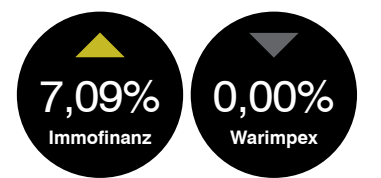
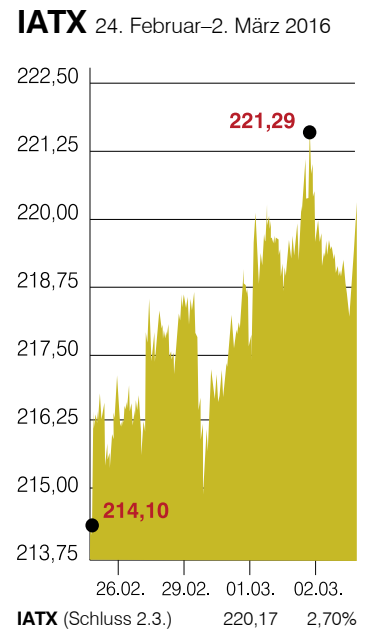
Wir leben Immobilien. 

Mogelpackung *Immowirtschaft kritisiert Aussetzung der Richtwertmietenerhöhung* **42**

Expansion *Imbabis weitet das Immobiliendaten-Angebot auch auf Deutschland aus* **42**

Selfstorage *In Deutschland ist eine ganz neue Assetklasse „entdeckt“ worden* **43**

HaymoLiving Süba *realisiert ein neues Projekt in Mauer im 23. Wiener Gemeindebezirk* **47**



Immofinanz	7,09%
conwert	4,25%
Atrium	3,38%
S Immo	1,64%
Buwog	0,71%
CA Immo	0,38%
Warimpex	0,00%

Immo-Aktien-Fonds
1-Monat-Performance (per 2.3.2016)

▲ B&I Asian Real Est. Sec. Fund B	6,86%
▲ Fidelity Fd.Asia Pac.Prop.A Dis	4,29%
▲ Parvest R.Est.Secur.Pac. I EUR	3,35%
▲ Morgan Stanley Asian Prop. I USD	3,04%
▲ ESPA Stock Asia-Pacific Prop. T2	2,80%
▼ SemperProperty Europe A	-4,46%
▼ ESPA Stock Eur.-Prop.VA HUF	-3,90%
▼ Morgan Stanley Eur.Prop. Z USD	-3,77%
▼ CS (Lux) Europ.Prop.Equ.Fd.B	-3,73%
▼ Wiener Privatbank Europ.Prop. T	-3,40%

Der Siegeszug der Vorsorgewohnungen

Die neue Anlageform hat sich sehr gut etabliert – **medianet** präsentiert die Resultate einer exklusiven Marktforschung. **44**



Im(mo-)Blickpunkt Preise, Daten und Fakten aus Niederösterreich. **46**

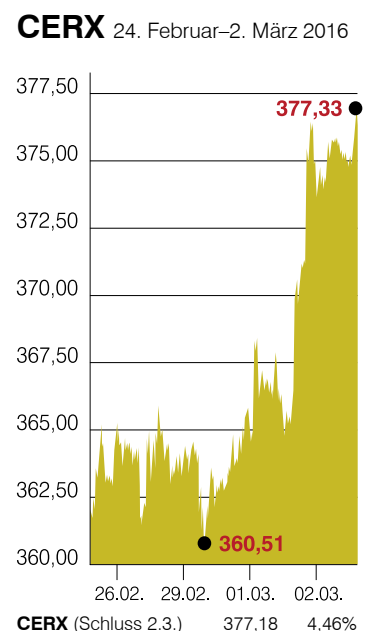
VOM TRAUM ZUM RAUM

IMMO-CONTRACT
VERTRÄGLICH VERBUNDNET

Wir verkaufen Immobilien schnell wie der Wind, und der Preis kann sich auch sehen lassen!

25 JAHRE ERFOLGREICH

www.IMMO-CONTRACT.com



Immobilien-affin

Fast 30% der rund 500 von MindTake Research befragten Österreicher haben bereits eine oder mehrere Immobilien gekauft; 71% haben dies nicht getan.



© C&P Immobilien

Der Markt ist nicht ganz einfach zu definieren, weil ziemlich viele Anbieter behaupten, „Vorsorge“-Wohnungen zu verkaufen. De facto handelt es sich jedoch dann um durchaus „normale“ Eigentumswohnungen mit Ausweis der Umsatzsteuer.

Bei der Raiffeisen Vorsorgewohnungsserrichtungs GmbH (RVW) definiert man Vorsorgewohnungen als „Eigentumswohnungen mit Service“. „Das bedeutet, dass Planrechnungen für steuerliche Zwecke, Vermietung, begleitende technische Kontrolle und Mietenpool zu erstellen sind“, erklärt Geschäftsführerin Marion Weinberger-Fritz.

„Im erweiterten Segment befinden sich derzeit rund 1.300 Wohnungen auf dem Markt – im engeren Vorsorgewohnungssegment (mit Service) sind es deutlich weniger.“

Ein Viertel kennt sie

Das Full-Service-Marktforschungsinstitut MindTake Research hat nun exklusiv für medianet eine repräsentative Studie über Vorsorgewohnungen erstellt und dabei herausgefunden, dass bereits mehr als ein Viertel (konkret 26%) der heimischen Bevölkerung davon zumindest bereits gehört hat.

69% haben noch nicht davon gehört und 5% sind nicht sicher.

Selbst überlegt, eine Vorsorgewohnung zu kaufen, haben sich bereits 17% der Befragten, die sich vorstellen können, in Immobilien zu investieren.

70% haben noch nicht darüber nachgedacht und 12% sind unsicher.

Vorsorgewohnungen sind „angekommen“

MindTake Research hat die erste repräsentative Studie über Vorsorgewohnungen realisiert. Die Quintessenz: Wichtigstes Kaufmotiv ist die Vorsorge für nahe Verwandte.

••• Von Paul Christian Jezek

Preis, Inflationsschutz, Lage

Lage und Preis sind für 89% der rund 500 Befragten die wichtigsten Aspekte beim Kauf einer Vorsorgewohnung. Etwas mehr als drei Viertel (77%) finden den Inflationsschutz ausschlaggebend.

Ebenfalls drei Viertel (75%) haben auch die Renditeerwartung als zentralen Faktor angegeben.

Für 70% sind die Ausstattung der Wohnung und die Zinslandschaft von zentraler Bedeutung.

Die durchschnittliche marktgängige Vorsorgewohnung ist zwischen 40 und 60 m² groß und kostet idealerweise 170.000 bis 250.000 €. „Aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise wird es allerdings immer schwieriger, Projekte mit

diesen Preisen anzubieten“, sagt Weinberger-Fritz. „Die Entwickler reagieren darauf mit einer Reduktion der Wohnungsgrößen.“

Ideal ist ein Anteil von 50% an Eigenkapital: Dieser kann entweder zu Beginn investiert oder im Lauf der Zeit quasi wie eine Lebensversicherung eingezahlt werden.

Steuervorteile sind laut MindTake Research für 68% wichtig, und 64% würden ein Beratungs- und Serviceangebot beim Kauf einer Vorsorgewohnung schätzen. Etwas weniger wichtig sind laut Studie die Architektur des Hauses, die von 61% als wichtig erachtet wird, sowie die Möglichkeit, die Wohnung schnell wieder zu verkaufen (61%).

Noch relativ unbekannt ist anscheinend das Produkt *Mietenpool*: 42% erachten dies als wichtig, 41% haben dazu keine Meinung. Rund 75% der Vorsorgewohnungen eines Projekts werden in einem Mietenpool zusammengefasst, d.h. die Mieterträge dieser Wohnungen fließen in einen „Topf“ und die gesamten Mieteinnahmen werden aliquot der Nutzwerte auf alle Eigentümer aufgeteilt („Zinshaus-Effekt“).

Ist eine Vorsorgewohnung nicht vermietet, wird dieser „Leerstand“ auf alle Eigentümer aufgeteilt. Der Mietenpool ist somit eine zusätzliche Absicherung des einzelnen Eigentümers.

Neu oder gebraucht?

Verschiedene Arten der Vorsorgewohnungen und Produkte kommen laut MindTake unterschiedlich gut an. Altbau-Vorsorgewohnungen beispielsweise interessieren 34% derer, die sich vorstellen können, in Immobilien zu investieren. Ein Viertel (25%) ist eher mäßig inte-



© RWV **Wien Simmering** Beim Projekt Sedlitzkygasse 36 werden 18 Eigentumswohnungen und sechs Büro-/Atelier-Einheiten in sechs Obergeschoßen realisiert.



Top-Resultate für C&P Immobilien AG

Fast 67 Mio. €

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die steirische C&P Immobilien AG mit 66,8 Mio. € Verkaufsumsatz das bisher beste Resultat seit der Gründung erzielen (entspricht einem Plus von 11,3%), wobei die Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt nur 0,91% betragen hat.

2.447 Käufer

Mit 440 verkauften Anlegerwohnungen konnte im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 62 Wohnungsvverkäufen erzielt werden. Insgesamt haben sich seit der Gründung des Immobilienunternehmens im Mai 2006 bereits 2.447 Käufer für eine C&P Anlegerwohnung entschieden.

Berlin, Wien – und Graz

Topaktuell ist ein neuer Immobilien-Standort von C&P in der deutschen Hauptstadt. In Österreich betrifft die Realisierung u.a. Objekte in der Wagramer Straße in Wien, in der Durchlaßstraße in Klagenfurt sowie das Brauquartier Puntigam in Graz als bisher größtes C&P-Projekt.



© RVW/Petra Spöck

Wirklich sicher

Marion Weinberger-Fritz, RVW

Noch vor einem Jahrzehnt war die Vorsorgewohnung ein Nischenprodukt. Nach der Finanzkrise 2008 hat sie sich jedoch als stabiles, sicheres Investment für viele etabliert. Dass bereits ein Drittel der Investitionen in Immobilien geht, bestätigt unser Geschäftsverlauf: Seit 2006 verzeichnen wir stetig steigende Verkaufszahlen, 2015 war unser stärkstes Verkaufsjahr mit über 100 Vorsorgewohnungen. Wir von der Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH (RVW) definieren Vorsorgewohnungen als „Eigentumswohnungen mit Service“. Das bedeutet, dass Planrechnungen für steuerliche Zwecke erstellt werden und Vermietungsservice, begleitende technische Kontrolle und der Mietenpool den Aufwand des Käufers drastisch reduzieren. Die Sorge vor Problemen mit Mietern, die in der Studie geäußert wird, ist begründet und nachvollziehbar – dies ist jedoch durch Beauftragung eines Profis sehr gut beherrschbar.

Unser Vermietungsgrad liegt zwischen 98 und 100%, und wenn man in einen Neubau mit hochwertigen Materialien investiert, bleiben auch die Instandhaltungsaufwendungen überschaubar. Das Hauptargument ist die Sicherheit dank realer Werte! Was mir besonders gefällt, ist, dass man als direkter Eigentümer keinen zwischengeschalteten Fondsmanager oder Ähnliches hat, der 1. Kosten verursacht und 2. über die Veranlagung bestimmt. Es kann definitiv nie zu einem Totalverlust des Kapitals kommen. Darüber hinaus sind steuerliche Vorteile und vor allem ein sicheres (inflationsgeschütztes) Zusatzeinkommen aus der Miete in der Pension die Hauptgründe für ein Vorsorgewohnungs-Investment. Und wenn alle Stricke reißen, kann man immer noch selbst in die Wohnung einziehen. Wenn man sich die demografische Entwicklung und den Engpass an Wohnungen ansieht, ist auch in Zukunft mit einer guten Vermietungssituation und somit Werterhalt der Vorsorgewohnung zu rechnen. Derzeit managt RVW mehr als 500 Wohnungen, mit fünf Mitarbeiterinnen wird ein Jahresumsatz von rund zwei Mio. € erzielt.

Marion Weinberger-Fritz ist Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorgewohnungserichtungs GmbH (RVW).



© C&P Immobilien

ressiert, 12% kaum interessiert und 23% überhaupt nicht. Ähnlich schaut es bei gebrauchten Vorsorgewohnungen aus: Ein Drittel (33%) ist an diesem Produkt interessiert, 32% eher mäßig, 12% eher nicht und 18% sind überhaupt nicht interessiert.

Neue Vorsorgewohnungen hingegen kommen besser an. 52% der Befragten, die sich vorstellen können, in Immobilien zu investieren, sind an dieser Option interessiert. Dazu kommen 18% „mittelmäßig“ Interessierte, nur 8% haben hier „eher nicht“ gewählt und nur 16% zeigen überhaupt kein Interesse an neuen Vorsorgewohnungen. „Die Studie zeigt auch, dass neue Vorsorgewohnungen bei der jüngeren Generation am besten ankommen“, sagt MindTake-Expertin Patrizia Siebeck. „Nur 8% der 15- bis 29-Jährigen haben angegeben, überhaupt nicht an neuen Vorsorgewohnungen interessiert zu sein, bei der Generation 50 bis 59 sind es 19 und bei den 60 bis 69 Jährigen 33%.“

Worauf man achten sollte

Wesentlich ist bei Vorsorgewohnungen auch, bei der Ausstattung

20
Anbieter

Mitbewerb

Neben RVW sowie C&P bieten u.a. Auritas, Bar Real, BIP, Buwog, Da Vinci Group, EHL, Glorit, Haring Group, Hart & Hart, JP Immobilien, Paradiso Bau, Raiffeisen Evolution, Raiffeisen Leasing, Raab & Raab, Re/Max, Riwoog sowie SEG und Süba Vorsorgewohnungen auf dem Wiener Markt an.

nicht zu sparen. „Wir legen besonderen Wert auf hochwertige Parkettböden, Küchen und sanitäre Anlagen, um nachhaltig Mieterlöse zu generieren und um Instandhaltungskosten gering zu halten“, meint Weinberger-Fritz von der RVW. Die Lage sollte eben nicht die Grünruhelage sein, wie man sie sich für das Eigenheim wünscht: Eine gute Anbindung an die Öffis und an die Infrastruktur wie Lebensmittelhändler, Schulen, Ärzte, etc. sei wesentlich bedeutender.

Zu beachten ist weiters, dass der durchschnittliche Mieter einer Vorsorgewohnung oft kein Auto hat und nicht unbedingt einen Stellplatz im Haus benötigt.

Immo-Investment allgemein

Mehr als die Hälfte der Befragten (56%), die bereits in Immobilien investiert haben oder sich vorstellen könnten, das zu tun, möchten selbst günstig wohnen. 49% setzen auf langfristigen Vermögensaufbau und Erhalt. Immerhin 38% würden eine Wohnung für nahe Verwandte vorsehen und knapp ein Drittel (31%) möchte mit Immobilien regelmäßige Zusatzträge generieren.

Nur 11% aller Befragten können sich überhaupt nicht vorstellen, in Immobilien zu investieren.

Familie als wichtigstes Argument
Generell liegt der Hauptvorteil einer Investition in Immobilien für viele der rund 500 befragten Österreicher in der Vorsorge für nahe Verwandte wie z.B. für Kinder (64%).

An zweiter Stelle der Vorteile, die ein Immobilienkauf mit sich bringt, steht Wertsteigerung aufgrund von steigenden Wohnungspreisen (59%).

Für 58% stellt eine Immobilie im Vergleich zu anderen Anlageformen einfach eine sichere Anlageform dar. Ein Viertel (25%) sieht die Investition in eine Immobilie als Schutz vor einer Inflation.

Die Lage der Immobilie ist 93% der Befragten wichtig, gefolgt von guten Bau- und Ausstattungsmerkmalen (89%). Als Inflationsschutz sehen noch 82% der rund 500 Befragten einen Immobilienkauf, und an vierter Stelle liegt mit 74% die Renditeerwartung, die bei einer solchen Investition ebenfalls von zentraler Wichtigkeit ist.

Etwas weniger Priorität haben die Steuervorteile, die 72% als wichtig erachten, und die Möglichkeit, die Immobilie schnell wieder zu verkaufen (68%).

Staatliche Kontrolle? Ja, bitte!

84% würden laut MindTake Research eine allgemeine Miet-Obergrenze gut finden, und nur 10% würden diese nicht befürworten.

71% sind der Meinung, dass der Staat „stark“ bis „eher stark“ in die Mietpreisgestaltung eingreifen sollte, und 76% finden, dass der Staat stark in die Wohnraumschaffung eingreifen sollte.

Mit etwas Zeitverzögerung wird nun auch hierzulande der Trend zum Gemeinschaftlichen Wohnen populär, wobei Wohnmodelle für ältere oder pflegebedürftige Personen grundsätzlich besonders gut „ankommen“. Demnach finden 88% der Befragten betreutes Wohnen sinnvoll; selbst interessiert wären daran aber „nur“ 38%.

Auch Heime für Pflegebedürftige werden von 81% der Befragten begrüßt. Studentenheime liegen hier nur auf Platz drei mit 68%, gefolgt von Wohngemeinschaften (66%).

503

Daten & Fakten

Die „Vorsorgewohnungen-Studie“ wurde von MindTake Research mithilfe des Online-Panels im Februar 2016 durchgeführt. Unter Einhaltung bestimmter Quoten wurden repräsentativ für die österreichische Bevölkerung 503 österreichische Internet-Nutzer zwischen 15 und 69 Jahren befragt.

Wichtige Aspekte

Vorsorgewohnung	Warum?
Lage und Preis	89%
Inflationsschutz	77%
Renditeerwartung	75%
Ausstattung	70%
Steuervorteile	68%
Beratung & Service	64%
Architektur	61%
Wiederverkaufbarkeit	61%
Mietenpool	42%

Quelle: MindTake Research