

Investment ohne Nervenkitzel

WohnTräume führte ein Exklusivinterview mit Marion Weinberger-Fritz, Geschäftsführerin bei der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW).

Frau Weinberger-Fritz, was versteht man unter einer Vorsorgewohnung?

Eine Neubau-Eigentumswohnung, die zum Zweck der Vermietung erworben wird. Der Eigentümer wird ins Grundbuch eingetragen und kann über sein Vermögen verfügen. Durch die Vermietung sichert man sich ein Zusatzeinkommen und kann den Kredit für den Ankauf der Wohnung teilweise über die Miete finanzieren. Die Vorsorgewohnung eignet sich besonders auch als Altersvorsorge. Aufgrund der enormen Wertsteigerungen in den letzten Jahrzehnten ist von einem mehr als werthaltigen Investment auszugehen. Neben der Wertsteigerung kann der Vorsorgewohnungskäufer auch von (Einkommen-)Steuervorteilen profitieren. Außerdem kauft der Vorsorgewohnungseigentümer dank der Rückerstattung der Umsatzsteuer durch das Finanzamt um rund 10 bis 15 % günstiger als der Eigentümer. Dafür ist eine Behalte- bzw. Vermietungsdauer von 20 Jahren angezeigt.

Worauf ist auf der Suche nach der Traum(vorsorge)Wohnung besonders zu achten?

Wie bei allen Immobilien in erster Linie auf die Lage. Diese ist aber nicht „das Haus am See“, wie man es sich vielleicht für eigene Wohnzwecke vorstellt, sondern in erster Linie zählt die optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Ist die U-Bahn in Reichweite, liegt man sicher richtig. Darüber hinaus ist bei der Planung auf intelligente Raumgestaltung zu achten. Der Trend geht in Richtung kompaktere Einheiten: 35 ist das neue 50 (m²)! So ist die Wohnung dauerhaft für den Mieter erschwinglich und man riskiert keinen Leerstand. Smartes Wohnen ist ein Thema und auf ökologische Bauweisen ist ebenfalls zu achten.

Was kann die RVW im Vergleich zum Wettbewerb besser?

Marke und Serviceangebot!
Verlässlichkeit, Erfahrung und Kundenservice machen einen Unterschied!
Wir sind auch nach wie vor die einzigen, die ein Rundum-Sorglos-Paket offerieren:

Wir kümmern uns um Gewährleistungsverfolgung, Vermietung, Verpachtung und steuerliche Vertretung. Mit einem Mietenpool sichert man sich zusätzlich vor Leerständen ab. Somit reduziert man den eigenen Aufwand auf ein Minimum. Seit 13 Jahren entwickeln, vermarkten und bewirtschaften wir Vorsorgewohnungen. Der Erfolg – steigende Verkaufszahlen und zufriedene Kunden (viele „Wiederholungskäufer“ und hohe Weiterempfehlungsrate) – spornt uns immer weiter an ...

Wie zufrieden seid Ihr mit der Wiener (Wohn-)Politik?

Der Anteil der Vorsorgewohnungskäufer für den Mietmarkt in Wien ist nicht zu unterschätzen! Ich gehe davon aus, dass der Kampf um den „Rohstoff Grundstück“ aufgrund der Änderungen in der Wiener Bauordnung noch einmal verschärft wird. Das wiederum führt wieder zu weiter steigenden Preisen, da auch die Nachfrage enorm ist und bleibt. Ob die Politik erkennt, dass sie der Immobilienwirtschaft und folglich auch dem viel zitierten „leistbaren Wohnen“ nichts Gutes tut, bleibt abzuwarten. Im Regierungsübereinkommen ist von Anreizen zur Belebung des Wohnbaus und damit Verbesserung der Preissituation die



Marion Weinberger-Fritz Geschäftsführerin bei der Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH

Rede, bis dato geht es in die gegenteilige Richtung – z.B. keine Abbruchgenehmigungen für Häuser, die vor 1945 errichtet wurden, was zu zahlreichen Projektstopps geführt hat.

Der große Wunsch der Branche lautet „vernünftiges Mietrecht mit marktkonformen Mieten“! Bei einem Richtwert von rund fünf Euro in Wien kann sich keine Sanierung rechnen. Jetzt wurden auch noch die Lagezuschläge gestrichen. Vermieten ist daher für Eigentümer im Altbau unattraktiv. Da lassen viele ihre Wohnungen lieber leerstehen, was wieder zur Verknappung und zu steigenden Mieten im Neubau führt – ein Teufelskreis!



Vorsorgewohnungen

Das Objekt in der Floridusgasse ist ein gutes Beispiel für das RVW-Prinzip von Wohnungen in „Öffi-Nähe“.