



Der frühe Vogel fängt den Wurm

Das gemeinsame Projekt der ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der PREMIUM Immobilien AG auf dem Areal zwischen Erdberger Lände 36-38 und Dietrichgasse im dritten Wiener Bezirk bietet künftigen Bewohnern gleichermaßen Freiraum und Urbanität. Bis zum Jahr 2020 entstehen hier zehn Wohngebäude mit rund 800 Wohneinheiten, weitläufigen Freiflächen und einer großen, öffentlich zugänglichen Parkanlage.

Will man sich durch Investition in Immobilien eine Zusatzpension sichern, sollte man früh beginnen, um zum Beispiel bei einem Bauherrenmodell die gesamten Vorteile abschöpfen zu können.

► Eines gleich vorweg: Auch wenn es aktuell so scheint, als könne man mit Immobilien nichts falsch machen, es gibt keine universell gültige Investmentstrategie, die alle Aspekte der Veranlagung in Immobilien abdecken kann. Definitiv. Ein Restrisiko bleibt immer. Denn grau

ist alle Theorie, wenn in der Praxis Fehler gemacht werden. Schon so manche Investition in Immobilien hat sich letztendlich als Bumerang erwiesen und so mancher Investor durfte anstelle einer lukrativen Zusatzpension seinen Kredit in der Pension weiter bedienen.

Lage, Lage, Lage – ist nicht alles

Keine Frage, die Lage einer Immobilie ist eine Momentaufnahme. Doch was heute als Superlage gilt, kann sich in einigen Jahren in einen No-go-Bezirk verwandeln. Beispiele gefällig? Das Stuwerviertel zwischen Straßenprostitution und „grünen Bobos“. Mit dem Zuzug an diesen neuen Standort ging es mit dem Viertel – und auch mit den Preisen – bergauf, selbst wenn jetzt in Nebengassen die Kinderprostitution wieder zurückgekehrt ist. Oder das Gebiet um den Yppen- und Brunnenmarkt: Vor Jahren gemieden, heute ein Hotspot mit stolzen Preisen – wie einst der Karmelitermarkt. Ent-



„Es wird viel mit Eigenkapital investiert. Wer Geld hat, investiert in Immobilien. Was soll er sonst damit tun? Es gibt kaum attraktive Investments.“

Mag. Robert Fotter, wohninvest



„Insbesondere für besserverdienende Personen bieten sich Vorsorgewohnungen und Zinshäuser an, die den Erwerb mit einem gewissen Fremdmittelanteil vornehmen.“

Dr. Christoph Pramböck, BDO Austria GmbH

scheidend ist vor allem das Potenzial der Möglichkeit einer Veränderung – und das ist selten über lange Zeiträume vorhersehbar.

Daher sollte man den Markt genau beobachten. Wo wollen die Menschen von heute wohnen, welche langfristigen Trends sind zu erkennen? Wer bereits in zehn Jahren in Pension gehen will, kann nicht darauf spekulieren, dass in 15, 20 Jahren ein neuer Stadtteil entstehen wird. So raten einige Makler, sich mit Zinshäusern im 20., 22. Bezirk einzudecken. Oder in Simmering zu investieren. „Sie werden sehen. Die Wertsteigerung in 30, 40 Jahren ...“ Das mag ja durchaus aufgehen. Aber was mache ich, wenn ich in zehn Jahren in Pension gehen will?

Aktuelle Trends

Wo liegen die aktuellen Trends? Zum Beispiel der Wunsch nach Freiraum und Grünflächen: Das gemeinsame Projekt der ARE Austrian Real Estate Development und der Premium Immobilien im 3. Wiener Bezirk auf dem Areal zwischen Erdberger Lände und Dietrichgasse bietet künftigen Bewohnern gleichermaßen Freiraum und Urbanität. Bis zum Jahr 2020 entstehen hier zehn Wohngebäude mit rund 800 Wohneinheiten, weitläufigen Freiflächen und einer rund 7.000 Quadratmeter großen, öffentlich zugänglichen Parkanlage. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen. Das Gestaltungskonzept macht DAS ENSEMBLE zum Vorzeigeprojekt zukunftswei-

sender Wohnraumplanung: Rund zwei Drittel der erschlossenen Fläche sind offener Grün- und Freiraum. Herzstück ist eine große Parkanlage, die öffentlich zugänglich sein wird. Über einen neuen Fußgänger- und Radweg wird es zudem einen verkehrsberuhigten Zugang zum Donaukanal geben. „Offene Architektur, großzügige Freiflächen und gute Versorgung stehen im Zentrum unserer Planung“, so Walter Wittmann, Vorstand der PREMIUM Immobilien AG.

Ein weiteres Beispiel: die Erweiterung der U-Bahnlinie U1 und die neue Trasse der U5. Vor knapp einem Monat



„Die Preise haben schon vor fünf Jahren angezogen. Sie werden kaum ein Schnäppchen finden.“

DI Sandra Bauernfeind, EHL Immobilien

feierten die Wiener Linien die Eröffnung der U1-Verlängerung nach Oberlaa. Seit die Pläne für diese Verlängerung offiziell bekannt waren, gab es für die Eigentums- und Mietpreise einen starken Ruck nach oben. Attraktiv war die Lage keineswegs, nur wenige Einwohner zog es an den Rand des 10. Wiener Bezirks. Ganz im Gegenteil zur geplanten U5 fährt die neue U1 damit durch bisher kaum bebautes Gebiet. Die Immobilienentwickler haben ihre Möglichkeiten bereits erkannt. Der

Bauträger „Wohnkompanie“ ist einer der Oberlaaer Pioniere. Bis 2019 werden in direkter Nähe zur Endstation 331 frei finanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen entstehen. Oder das Areal des Hauptbahnhofes: vom hässlichen Entlein zum Schwan. Bei Investoren, die sich in einem dieser aufstrebenden Grätzl eine Vorsorgewohnung sichern konnten, fallen die möglichen Steuerersparnisse bei Vorsorgewohnungen oder Bauherrenmodellen weniger stark ins Gewicht als die zu erzielenden Wertsteigerungen. Wer profitieren will, muss sich aber beeilen. Der Immobiliendienstleister CBRE erwartet in den nächsten eineinhalb Jahren den Höhepunkt der Projektentwicklung in und um die U-Bahn-Station Oberlaa. „Aktuell rechnet man mit Eigentumspreisen ab 4.000 Euro“, so DI Sandra Bauernfeind, EHL Immobilien. „Bei den Mieten liegen wir zwischen 11,50 Euro und 12 Euro pro Quadratmeter.“ Wer also noch ein Stück

vom Kuchen haben will, muss schnell sein: „Grundstücke sind mittlerweile nicht mehr unter 500 Euro pro Quadratmeter erhältlich“, so die Immobilienexpertin. „Die Preise haben schon vor fünf Jahren angezogen. Sie werden kaum ein Schnäppchen finden.“ Tendenz steigend: In Favoriten ist die Anstiegsrate der Preise mit vier Prozent doppelt so hoch wie in den anderen Wiener Bezirken. Auch mit der neuen U-Bahn-Linie 5, deren erstes Streckenstück 2023 in Betrieb gehen soll, wird in Immobilieninseraten bereits seit Längerem geworben.

Betreutes Wohnen

Längst geht es bei Vorsorgewohnungen und Bauherrenmodellen nicht mehr nur um das klassische Thema Wohnen. Mittlerweile haben die Anbieter von Bauherrenmodellen Studentisches und betreu-



„Offene Architektur, großzügige Freiflächen und gute Versorgung stehen im Zentrum unserer Planung.“

Mag. Walter Wittmann, Vorstand der Premium Immobilien AG



„Bauherrenmodelle sind eine langfristige Geschichte, hauptsächlich für unter 50-Jährige geeignet.“

Ing. Mag. Erwin Hübl, Hübl & Partner

tes Wohnen entdeckt. „Beim betreuten Wohnen winken noch höhere Renditen“, weiß Mag. Robert Fotter, Gründungspartner und Gesellschafter der wohninvest, einem der führenden Anbieter im Segment Bauherrenmodelle: „Das Stichwort heißt vorzeitige Abschreibung. Die steuerlichen Effekte sind beim Bauherrenmodell größer als bei der klassischen Vorsorgewohnung“, bricht Fotter dem Bauherrenmodell eine Lanze. Grundsätzlich gilt: Je höher das Einkommen, desto größer die steuerlichen Auswirkungen. Das bedeutet nicht, dass Bauherrenmodelle nur für Top-Verdiener attraktiv sind. Denn das Hauptziel des Investments muss – unabhängig vom positiven steuerlichen Effekt – immer eine werthaltige Kapitalanlage in Grund und Boden sein. Aktuell ist das Thema steuerliche Auswirkungen an den Rand gedrängt. „Es wird viel mit Eigenkapital investiert. Wer Geld hat, investiert in Immobilien. Was soll er sonst damit tun? Es gibt kaum attraktive Investments“, so Fotter. Eines sollte man aber bedenken: Bei Bauherrenmodellen

schließen sich mehrere Anleger zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen. Im Rahmen eines Bauherrenmodells werden meist ältere Objekte gekauft, saniert und schließlich vermietet. Durch die Sanierungskosten entsteht dabei anfangs gegenüber Vorsorgewohnungen meist ein deutlich höherer steuerlicher Verlust, welcher wiederum die Steuerbelastung des laufenden Einkommens reduziert. Bei höheren Einkommen kann dadurch ein stärkerer Steuereinsparungseffekt erzielt werden. Zusätzlich können für Sanierungsprojekte oftmals Förderungen beantragt werden.

Anders als mit einer Vorsorgewohnung komme man beim Bauherrenmodell nämlich nicht allzu rasch in die Gewinnzone – „das ist eine langfristige Geschichte, hauptsächlich für unter 50-Jährige geeignet“ –, die noch dazu in der höchsten Steuerstufe sein sollten, damit sich das Modell wirklich rentiert. Seine Investoren seien deshalb auch „in der Regel in der 50er-Progression“, betont Ing. Mag. Erwin Hübl, Hübl &

Partner. Auch Hübl sieht den Trend, dass mit viel Eigenkapital gekauft wird.

Schulden abbauen

„Aus steuerlicher Sicht“, stimmt Dr. Christoph Pramböck, BDO Austria GmbH, den beiden Immobilienexperten zu, „bieten sich Vorsorgewohnungen und Zinshäuser insbesondere besserverdienenden Personen an, die den Erwerb mit einem gewissen Fremdmittelanteil vornehmen.“ Die dabei entstehenden Anfangsverluste aus der Abschreibung und den Kreditzinsen können mit dem laufenden Einkommen verrechnet werden und so die laufende Steuerbelastung reduzieren. Zu beachten ist allerdings, dass aus steuerlicher Sicht innerhalb eines gewissen Beobachtungszeitraumes trotzdem ein Gesamtgewinn zu erwarten sein muss, um eine Liebhabereivermutung zu widerlegen und den Steuervorteil ausnutzen zu können. „Weiters besteht ein Umsatzsteuervorteil dadurch, dass die 20-Prozent-Vorsteuer aus dem Erwerb geltend gemacht werden kann, während die Vermietung zu Wohnzwecken nur mit 10 Prozent Umsatzsteuer belastet ist“, so der Steuerberater.

Wer schuldenfrei in den Ruhestand gehen will, sollte auch eines bedenken: Das gesamte verfügbare Einkommen zum Abbezahlen einer Immobilie zu verwenden, kann ins Auge gehen. Wer Geld auf der hohen Kante hat und es nicht in nächster Zeit braucht, sollte den Abbau der Schulden ins Auge fassen – und genau rechnen. Denn eine vorzeitige Tilgung reduziert die Schuldenhöhe, weshalb Zinsen und sonstige Kosten, die von der Laufzeit abhängen, für diesen Betrag nur bis zum Rückzahlungstag bezahlt werden müssen. Das ist die positive Seite.

Die negative Seite ist: Die Schulden sind weg, die Liquidität auch. Tritt dann, aus welchem Grund auch immer, eine größere Finanzierungslücke auf, heißt das im Worst Case, dass man sich von seiner lieb gewonnenen Immobilie trennen muss. Angesichts des niedrigen Zinsumfeldes sollte man sich dies gut überlegen. Eine sinnvolle Maßnahme, um die laufenden Kosten zu reduzieren, bleibt bei noch länger laufenden Finanzierungen die Umschuldung.



Wien: mehr Verkäufe, steigende Preise

Der durchschnittliche Preis für eine Wiener Eigentumswohnung lag im ersten Halbjahr 2017 bei 218.749 Euro. Das sind um 15.000 Euro mehr als 2016 und um 21.000 Euro mehr als 2015, aber nur um 1.000 Euro mehr als im ersten Halbjahr 2014, dem bisherigen Preismaximum. Ein Viertel aller Wiener Wohnungen kostete heuer weniger als 136.662 Euro und ein weiteres Viertel mehr als 286.303 Euro, die andere Hälfte lag dazwischen.

Im Schnitt haben die Wiener Eigentumswohnungspreise nach den RE/MAX-Experten im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 Prozent angezogen, jene im unteren Segment um 17,3 Prozent und jene im oberen Preissegment lediglich um 2,3 Prozent. Die höchsten prozentuellen Wertsteigerungen waren in den Bezirken Alsergrund, Rudolfsheim-Fünfhaus, Innere Stadt, Liesing, Simmering und Floridsdorf zu verzeichnen. Der Quadratmeter einer typischen Wiener Eigentumswohnung kostete heuer im ersten Halbjahr 3.693 Euro und damit um 5,1 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, um 7,9 Prozent mehr als 2014, aber auch um 53,3 Prozent mehr als 2012. Die teuersten 25 Prozent aller Wiener Wohnungen wechselten um mindestens 4.454 Euro pro Quadratmeter die Eigentümer, um 3,3 Prozent teurer als noch ein Jahr zuvor.