

WERTE IN STEIN

Immobilien als Anlage sind vor allem in Krisenzeiten ein großes Thema. Es ist aber enorm wichtig, auf die Qualität des Investments zu achten. Immobilie ist nämlich nicht gleich Immobilie. **TEXT WALTER SENK**

WOHNEN IM SCHLOSSPARK WIEN-DOBLING

In diesem eleganten Wohnensemble blicken alle Wohnungen in den innenliegenden, geschützten Schlosspark mit dem historischen Brunnen. Die zeitlose Architektur schafft eine stilvolle Verbindung aus Modernität und Historie, die das gesamte Projekt prägt. In der ersten Bauphase werden 43 Neubau-Eigentumswohnungen und 7 Townhouses realisiert – in der zweiten Bauphase folgen aufwendig renovierte Stil-Altbauwohnungen. soravia.at



ATTRAKTIVES WOHNEN IM ESCHENGARTEN WIEN-LIESING

Zwei Häuser in Liesing formieren sich zu einem einzigartigen Wohnensemble und sind verbunden über eine großzügige Grünanlage – den Eschengarten. Noch mehr Grün findet man fünf Minuten mit dem Auto entfernt beim Badeparadies »100tage sommer«. Rund um den natürlichen Schwimmteich gibt es zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit ausgiebig zu genießen. Errichtet werden 37 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 47 bis 87 Quadratmeter eschengarten.at

Investment in Immobilien bedeutet nicht, dass man um viele Millionen Wohnhäuser und Gewerbeobjekte kaufen muss. Krisensichere Investments sind auch in kleinerem Maßstab zu finden. Mathias Mühlhofer, Vorstand der Immobilienrendite AG, meint sogar, dass »die Eigentumswohnung ein besseres Investment ist als das Wiener Zinshaus«. Denn dieses ist in den letzten Jahren schon derart im Wert gestiegen, dass es keine sinnvolle Rendite mehr erwirtschaften kann.

WIE IM GROSSEN, SO IM KLEINEN

Sonst aber gelten beim kleinen Bruder des Zinshauses, der Anlagewohnung, ebenfalls die gleichen Gesetzmäßigkeiten wie bei den Großen. »Die Anlageform funktioniert ja nur,



BESONDERER REIZ WIEN-HIETZING

Zwischen Länzer Tiergarten und Schönbrunner Schlosspark vermarktet Raiffeisen Vorsorge Wohnung insgesamt 41 Wohneinheiten. Trotz Grünlage ist man durch Bus- und Straßenbahnlinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, in zwei Minuten ist der Bahnhof Wien Speising zu Fuß zu erreichen. Außerdem gibt es eine optimale Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. rvw.at



HOCHHAUS IM 22. BEZIRK DONAUSTADT

Das Wohnprojekt am Genochplatz hat mit seinen zehn Obergeschoßen Landmark-Charakter und wird rund 122 Wohneinheiten beherbergen. Der Standort zeichnet sich durch eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen aus. Im Erdgeschoß gibt es eine großzügige Gewerbezone. Mit dem Wohnhaus wird die Umgebung nicht nur belebt, sondern auch aufgewertet. cp-ag.at

wenn die Wohnung auch dauerhaft vermietet ist«, meint Albert Sacher, Vorstand C&P Immobilien AG, und bringt das Investment auf den Punkt: »Damit dies funktioniert, benötigt man vor allem leistbare Wohnungen mit sehr guten Grundrissen in Städten, die einen konstanten Bevölkerungszuwachs vorweisen.« Sprich Ballungsräume, in denen die Nachfrage nach Mietwohnungen entsprechend hoch ist, sind gefragt.

LAGE UND WÜNSCHE

»Im städtischen Bereich gilt eine Ein- bis Zweizimmerwohnung in U-Bahn-Nähe als sicheres Immobilieninvestment mit bestmöglicher Rendite«, meint Karin Bosch, s REAL Immobilienvermittlung. Damit die Wohnung auch tatsächlich dauerhaft Renditen abwirft, sind abgesehen von Größe und Grundriss auch andere Voraussetzungen notwendig, wie die Expertin der s REAL weiter ausführte: »Für Anleger, die ausschließlich das wirtschaftliche Optimum interessiert, zählt die Lage der Wohnung mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur.« Bei der Lage ist aber nicht unbedingt innerstädtisch gemeint, sondern eine fußläufig erreichbare >



BRAUQUARTIER GRAZ PUNTI G A M

Das Brauquartier Graz Puntigam im gleichnamigen Grazer Bezirk ist eine einzigartige Stadtlandschaft, in der mit einem durchdachten Konzept das Leben in der Gemeinschaft gefördert wird. Dachgärten mit der Bezeichnung »Flying Garden« im dritten Obergeschoß verbinden die einzelnen Baukörper miteinander und stehen als Kommunikationszone allen Quartierbewohnern zur Verfügung. brauquartier-puntigam.at



»Wir beobachten, dass die Leute sich gerade in Zeiten wie diesen vermehrt Gedanken über die »richtige« Veranlagungsform machen.«

ALBERT SACHER Vorstand C&P Immobilien AG



QUALITÄTSVOLL LEBEN AM KAHLENBERG WIEN-DÖBLING

Am Fuße des Kahlenbergs inmitten des begehrten Wohnbezirks Döbling wurden von Raiffeisen WohnBau drei exklusive Villen und acht exklusive Wohnungen (circa 70 bis 190 Quadratmeter) in drei Häusern errichtet. Trotz attraktiver Grünruhelage ist die City-Nähe mit exzellenter Verkehrsanbindung garantiert. Für den täglichen Bedarf gibt es eine entsprechende Infrastruktur. raiffeisen-wohnbau.at

> öffentliche Verkehrsanbindung, wobei U-Bahn-Anschluss von Mietern absolut bevorzugt wird. Für viele Stadtbewohner stellt sich mittlerweile überhaupt nicht mehr die Frage nach einem eigenen Kraftfahrzeug – ganz im Gegenteil: Garagen werden tatsächlich immer weniger nachgefragt. Eine gute Lage in einer gefragten Gegend bietet noch einen weiteren Vorteil, der über die monatlichen Mieteinnahmen hinausgeht und das Investment noch wertvoller macht: »Es ist ein Wertzuwachs möglich«, so Albert Sacher.

Weiters steht auf der Wunschliste der zukünftigen Bewohner ganz oben die Nähe zur täglichen Infrastruktur, insbesondere ein Lebensmittelmarkt, aber auch Banken, Schulen, Kindergärten und ähnliche Einrichtungen – eventuell auch rasch erreichbare Naherholungsgebiete. Ein Asset kommt gerade in der aktuellen Situation besonders zum Tragen: eine Freifläche wie ein Balkon oder

eine Loggia. Die richtige Kombination garantiert die optimale Vermietbarkeit und möglichst geringen Leerstand.

KONKURRENZDRUCK AM MARKT

Wie wichtig die optimalen Voraussetzungen sind, zeigt sich vor allem dann, wenn die Konkurrenz größer wird. Das tut sie derzeit in Wien, denn aktuell kommt nicht nur eine Vielzahl an geförderten Mietwohnungen auf den Markt, sondern aus dem Kauf ganzer Wohnprojekte durch institutionelle Investoren auch vermehrt frei finanzierte Mietwohnungen. Dies vor allem in den Bezirken, in denen am meisten gebaut wird. Das sind der 10., 11. und 22. Bezirk. So erwartet Karin Bosch, dass »im Mietmarkt vor allem in den Flächenbezirken Wiens, wo uns eine sehr große Anzahl an Fertigstellungen erwartet, der schon bisher bestehende Preisdruck noch stärker wird.« Daher

ist hier mit längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen. Wobei natürlich immer die Wohnung, die den Vorstellungen und Wünschen der Kunden entspricht, ihren Konkurrenten überlegen ist.

IMMOBILIEN ALS SICHERER HAFEN

Wie auch immer sich die aktuelle Situation in weiterer Folge darstellt, IFA-Vorstand Michael Baert ist überzeugt: »Langfristig sind aus meiner Sicht Immobilien aus Wirtschaftskrisen immer gestärkt hervorgegangen. Ich gehe auch diesmal davon aus, dass wieder viele Investoren einen Teil ihres Vermögens auf die ›sichere Seite‹ legen wollen.« Unabhängig von der Dauer und den Veränderungen durch die jetzige Krise spricht für Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin EHL Wohnen, ein Argument eindeutig für das Investment: »Ich bin davon überzeugt, dass gerade der Wohnungsmarkt nach Ende der Krise bald wieder in gewohnter Weise anspringen wird.«

Eines sei jedoch noch einmal ans Herz gelegt: Je besser und durchdachter das eigene Investment ist, desto mehr Freude wird man als Investorin oder Investor haben.

Die Suche nach möglichst sicheren Veranlagungen bei solventen Käufern bewirkt eine steigende Nachfrage nach Eigentums- und Vorsorgewohnungen.