C_LLB

Das Vorsorgewohnungsprojekt der LLB in der Spallartgasse im 14. Bezirk zählt 115 Wohnungen, die meisten davon mit zwei Zimmern.

Eine Frage der Anlage

VORSORGEWOHNUNGEN. Trotz sinkender Renditen machen Investitionen in die Assetklasse Sinn.

Von Claudia Aigner

C_PIXABAY

Blick auf die Donaustadt, wo in Wien derzeit die meisten Vorsorgewohnungen verkauft werden.

Diese dreigeschoßige Anlage mit 13 Wohneinheiten im steirischen Kalsdorf ist ein Vorzeigeprojekt von Captura.

„Aktuell steigen die Kaufpreise. Die Mietpreise können jedoch nicht mehr im gleichen Ausmaß erhöht werden. Das reduziert die Mietrenditen. Positiv wirken sich hingegen die noch immer sehr niedrigen Finanzierungszinsen aus. Vorsorgewohnungen, die teilweise finanziert sind, haben durch das Verhältnis günstige Zinsen und soliden Mietertrag eine Verbesserung des Ertrages zur Folge. Da die Mieten der Inflation angepasst werden müssen, wirkt sich die derzeit steigende Inflation positiv auf den Mietertrag aus", antwortet Georg Tilg, Geschäftsführer der Captura Unternehmensgruppe in Graz-Geidorf, auf die Frage, ob sich Investitionen in Vorsorgewohnungen derzeit rentieren.

C_CAPTURA UNTERNEHMENSGRUPPE

Georg Tilg, Geschäftsführer der Captura Unternehmensgruppe: „Aktuell steigen die Kaufpreise. Die Mietpreise können jedoch nicht mehr im gleichen Ausmaß erhöht werden."

Laut ihm lässt sich in Graz bei Vorsorgewohnungen für Anleger das beste Preis-/Leistungs-Verhältnis Österreichs erzielen. Denn der Kaufpreis falle im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten moderat und die Mietnachfrage hoch aus. Die Steiermark habe österreichweit den höchsten Richtwertmietzinssatz, was eine gute Mietrendite erwarten lässt. Tilg weiter: „Mittlerweile ist es beinahe interessanter, im sogenannten Speckgürtel von Graz zu investieren. Die Kaufpreise sind um zehn bis 15 Prozent günstiger als in der Landeshauptstadt, die Mieten beinahe gleich hoch, die Wertsteigerungsaussichten sehr gut. Speziell der Süden von Graz wird sich in den nächsten Jahren mehr und mehr mit der Stadt verbinden." Die Käuferschicht verändere sich seiner Erfahrung nach stark in Richtung „Otto Normalverbraucher". Man müsse heutzutage kein Großinvestor sein, um eine Vorsorgewohnung erstehen zu können.

Durchschnittlich 3,2 Prozent Rendite in Wien

Von Graz nach Wien, wo EHL eine Verschiebung des Marktes von den Zentrumsbezirken in periphere Lagen ortet. Denn mehr als ein Drittel der dortigen Vorsorgewohnungen wird mittlerweile nördlich der Donau verkauft, wobei die boomende Donaustadt gegenüber Floridsdorf den Ton angibt. Die beim Erstbezug erzielten Mieten klettern weiter, aber deutlich weniger stark als die Kaufpreise. Im Vorjahr betrugen sie durchschnittlich 12,35 Euro netto; nach 12,21 Euro 2020. Daraus resultieren sinkende Renditen. Im Durchschnitt machten sie 2021 rund 3,2 Prozent aus. „Der Abstand zu den nahe bei null liegenden Renditen von festverzinslichen Wertpapieren und Sparbüchern ist damit weiterhin sehr hoch und vieles spricht dafür, dass diese Situation noch längere Zeit so bleiben wird", erklärte Karina Schunker, Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH.

Louis Obrowsky, Geschäftsführer der LLB Immo KAG, glaubt ebenfalls an eine rosige Zukunft der Assetklasse in Wien. Schließlich hätten Anleger, die in der Vergangenheit bevorzugt im Gewerbeimmobilienbereich investiert haben, den Wohnungsmarkt für sich entdeckt. Immer mehr Projekte werden en bloc rund um das Datum der Baugenehmigung verkauft und es kommen weniger Wohnungen im Einzelabverkauf auf den Markt. Dieses geringere Angebot trifft auf eine erhöhte Nachfrage nach krisenresistenten Veranlagungen. Dazu zählen insbesondere Vorsorgewohnungen. Damit sind weitere Preissteigerungen programmiert", so Obrowsky (siehe auch das Interview mit ihm).

Stabile Veranlagung

Unterm Strich stellt eine Vorsorgewohnung für Privatinvestoren in fast allen wirtschaftlichen Szenarien in Österreich eine stabile Veranlagungsmöglichkeit dar. Gerade jetzt, wo die Szenarienzeichen – Stichworte: Krieg in der Ukraine und Covid-19 – auf Krise stehen, macht ein Investment in ein passendes Objekt Sinn. //

C_OUTLINE PICTURES

Louis Obrowsky ist Geschäftsführer der Liechtensteinischen Landesbank (LLB) Immo KAG.

Stichwort: Resilienz

Die Kombination aus moderat laufenden Renditen, Geldwertstabilität und Chance auf Preissteigerung ist in Zeiten hoher Inflationsraten nahezu konkurrenzlos, meint Louis Obrowsky, Geschäftsführer der LLB Immo KAG.

SOLID: Wie gestaltet sich der Wiener Markt für Vorsorgewohnungen?

Louis Obrowsky: Der Wohnungsmarkt erwies sich in den vergangenen zwei Jahren der weltweiten Pandemie als besonders stabil und stellte damit seine Krisenresilienz unter Beweis. Weder Leerstand noch Mietausfallsraten stiegen signifikant an. Die Mieten legten moderat zu, die Preise sogar überdurchschnittlich. Gemeinsam mit der gestiegenen Nachfrage führte dies zu einer yield compression am Wohnungsmarkt. Städte wie Wien weisen darüber hinaus ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf, bei gleichzeitig schrumpfender Haushaltsgröße. Schon zählt der durchschnittliche Haushalt nur noch knapp über zwei Personen. Dies bedingt eine überproportionale Steigerung der Nachfrage nach kompaktem Wohnraum.

Wie wirkt sich der Krieg in der Ukraine auf den heimischen Markt aus?

Obrowsky: Der Wunsch, liquide Mittel in wertstabile, kaufkraft-resistente Veranlagungen zu switchen, verstärkt sich weiter. Sachwerte sind dabei die erste Wahl, und in dieser Klasse wiederum Immobilien. Liegen diese noch in einer der lebenswertesten Städte der Welt im Herzen Europas, dann kann das Angebot im Regelfall die Nachfrage kaum decken. Und die Mietindexierungen bei Vorsorgewohnungen unterliegen – anders als bei Wohnungen in Gründerzeithäusern – keinerlei gesetzlichen Restriktionen. Ein in Zeiten hoher Inflationsraten nicht zu unterschätzender Vorteil.

Stellen Vorsorgewohnungen in Österreich derzeit ein lohnendes Investment dar?

Obrowsky: Jedenfalls! Zwar sind die Renditen in den vergangenen Jahren gesunken und liegen heute bei qualitativ hochwertigen Angeboten meist zwischen 2,5 und 3 Prozent p.a. Dem Investment wohnt aber meist eine reale Geldwertstabilität inne, darüber hinaus wahrt man die Chancen auf reale Preissteigerungen. Die Kombination aus diesen Faktoren – moderate laufende Rendite, Geldwertstabilität und Chance auf Preissteigerung – ist gerade in Zeiten hoher Inflationsraten nahezu konkurrenzlos.

Wer sind die Käufer und wie entwickeln sich die Preise?

Obrowsky: Die Käufer rekrutieren sich sowohl aus Privatanlegern – unselbstständig Erwerbstätige in Führungspositionen, Unternehmer, Freiberufler – als auch Privatunternehmen und Stiftungen, die während der vergangenen Jahre Vorsorgewohnungen ebenso als stabiles, ertraglich attraktives Investment entdeckten. Die Preise stiegen in den vergangenen zwei Jahren um circa 20 bis 25 Prozent. Die Treiber waren Angebotsverknappung, Nachfragesteigerung sowie gute Erfahrungen der bisherigen Investoren mit dem Veranlagungsinstrument.

Wie schaut die ideale Vorsorgewohnung in Österreich aus?

Obrowsky: Die ideale Vorsorgewohnung orientiert sich an den demographischen Entwicklungen und Anforderungen. Demnach hat diese idealerweise zwei getrennt begehbare Zimmer, im Wohnzimmer eine integrierte Küchenzeile mit allen Geräten sowie Bad und WC; nach Möglichkeit getrennt. Sie weist eine Größe von 40 bis knapp 50 Quadratmetern auf, dazu eine Freifläche – Loggia oder Balkon – von etwa 6 Quadratmetern. Die Ausstattung ist hochwertig und robust, farblich zurückhaltend und elegant und inkludiert – neben der bereits genannten Kücheneinrichtung – abgehängte Decken mit eingelassenen Spots in Bad und WC, komplette Ausstattung in Bad/WC inklusive Handtuchhalter, WC-Rollenhalter und Spiegel sowie hochwertige Eichenparkettböden. //