



WIENER GOLD

Ein Produkt der ViennaEstate

www.wiener-gold.com



**VORSORGE
NEU
DENKEN**

IHR GOLDENES INVESTMENT MITTEN IN WIEN



WIENER
GOLD
Ein Produkt der ViennaEstate

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken und stellt kein Angebot oder Aufforderung zur Abgabe eines Angebots oder Abschlusses einer Transaktion dar. Das Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen oder sich gewählte Parameter als ungeeignet herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Es kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der getroffenen Aussagen übernommen werden. Das Unternehmen lehnt jede Verpflichtung ab, diese zukunftsgerichteten Aussagen in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abständen zu aktualisieren. Ebenso kann dieses Dokument oder Teile davon ohne Vorankündigung geändert werden.

Das Dokument wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Weder das Unternehmen, noch seine verbundenen Unternehmen oder seine Berater, noch sonst irgendein Vertreter dieser Personen, haften in irgendeiner Weise (bei Fahrlässigkeit oder anderweitig) für entstehende Verluste aus jeglicher Nutzung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder anderweitig im Zusammenhang mit diesem Dokument. Jedes Investment ist individuell und ersetzt keine berufsmäßige Parteienvertreter:innen (Steuerberater:in, Rechtsanwalt:in etc.).

Vorstellung ViennaEstate

Die ViennaEstate Gruppe mit ihren ~50 Mitarbeiter:innen blickt auf eine mittlere sechzehnjährige Firmengeschichte zurück.

Das Unternehmen verfügt über rund 1,2 Milliarden Euro Immobilienvermögen an Assets under Management und bietet gemeinsam mit seinen Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette von Asset Management, über klassische Immobilienverwaltung und Maklerwesen bis hin zu bautechnischen Sonderdienstleistungen an. Damit ist das Unternehmen der ideale Partner für private und institutionelle Investor:innen, die bereits in Immobilien investieren oder erstmals in dieses Segment einsteigen wollen.

Gemeinsam mit den Expert:innen der ViennaEstate Gruppe steht Ihnen Herr Mario Kojic für alle Fragen rund um Ihr persönliches Stück vom Wiener Gold zur Verfügung.



Mario Kojic
Head of Sales

Diese besonderen, historischen Immobilien im Herzen Wiens sind eine attraktive Wertanlage – heute wie vor einhundert Jahren.

Warum Wiener Gold?

Wiener Gold zeichnet sich als besonderes Immobilieninvestment durch die Kernelemente Lage, Potenzial und historische Sicherheit aus. Die Investor:in erwirbt grundbücherliches Eigentum an eine derzeit inflationsgesicherte (indexierte Mietverträge) vermietete Altbauwohnung in einem Wiener Stilzinshaus. Diese historischen Häuser zeichnen sich durch ihre einzigartige Lage in den Vierteln aus und stellen ein unvermehrbares Gut dar. Die Preise von Wiener Gold liegen deutlich unter vergleichbaren Altbauwohnungen, da die Wohnungen unbefristet an Altmietter vermietet sind. Die Investor:in erwirbt mit Wiener Gold daher ein langfristiges Investment mit dem Ziel, die Wohnung eines Tages von der Mieter:in zurückgestellt zu bekommen. Diese kann nach Rückstellung selbst genutzt oder durch Vermietung oder Verkauf verwertet werden. Bis dahin können, abhängig von Ihrer individuellen steuerlichen Situation, positive, steuerliche Nebeneffekte generiert werden.

UMFASSENDE EXPERTISE

STARKES NETZWERK

Markt Entwicklung

Der Zinshausinvestmentmarkt bietet interessante Anlagemöglichkeiten für eine Vielzahl von Investmentstrategien, die auf langfristig stabile Wertentwicklung setzen.

Der limitierte Wiener Zinshausmarkt mit seinen historischen Gebäudesubstanzen gehört zum Kerngeschäft der ViennaEstate - überwiegend fokussiert auf zu Wohnzwecken genutzte Immobilien. Gründerzeithäuser (ab 1848, überwiegend 1870-1918) sind aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen (z.B. mieterfreundliches Österreichisches Mietrecht) und der **wirtschaftlich einzigartigen Umstände** (gedeckelte Mieten, wiederholt staatliche Eingriffe in Wertanpassung, Renditen <1,00%) rechtlich komplex.

Die Nachfrage bleibt ungebrochen hoch. Das Wiener Zinshaus wandelt sich ob seiner meist klassischen Architektur, historischen Substanz und unvergleichlichen Lage vom reinen Renditeobjekt zur Sachwertanlage. Der Bestand schwindet, da Zinshäuser parifiziert (d.h. Wohnungseigentum wird begründet, was einzelne Wohnungen individuell veräußerbar macht) oder in geringem Ausmaß abgerissen werden. In beiden Fällen sind diese Objekte dem Zinshausmarkt für immer entzogen.

Auf den ersten Blick präsentiert sich der Markt wie in den Vorjahren mit einem klaren Nachfrageüberhang und entsprechenden Preisanstiegen. Bei genauerer Betrachtung hat sich das Marktumfeld nach unserer Erfahrung doch merklich verändert. Nicht mehr nur das Potenzial der Häuser, etwa durch Dachbodenausbau oder Parifizierung zu weiter steigenden Preisen, treibt die Nachfrage. Erfahrungsgemäß sehen die Käufer:innen im Zinshaus jetzt vor allem den optimalen Schutz gegen die Inflation und eine Veranlagung in Krisenzeiten.

Dieser Trend hat sich vor allem über das Jahr 2023 mit 7,89 Prozent Inflation massiv verstärkt. Viele Investoren und Investorinnen nutzen das stagnierende Preisniveau in den Top-Städten für Gewinnmitnahmen und Reinvestitionen in potenzialreicheren Lagen. Dazu kommt, dass Zinshäuser in Relation zu anderen Immobilieninvestitionen nichts an Attraktivität eingebüßt haben. Gewerbliche Objekte sind generell krisenanfälliger und der Renditeabstand zu Investments in Wohnungsneubau ist im letzten Jahr spürbar gesunken. Da die gemäß Mietrecht möglichen Mieten in einem Zinshaus immer unter der Marktmiete liegen, gibt es im Gegensatz zu anderen Immobilienarten de facto kaum ein Risiko von Mietrückgängen und sind daher optimal für langfristige Investments.

Bei der Investition setzt man in erster Linie auf professionelle Asset Manager als Partner, die durch Verbesserung der Mieterstruktur und Ausbau Wertsteigerungen erzielen.

Nutzungsvielfalt im Wiener Zinshaus

Das Wiener Zinshaus muss nicht zuletzt aufgrund seiner tatsächlichen historischen Nutzung als nutzungsneutral angesehen werden: Hier wurde gewohnt und gearbeitet. Denn im ausgehenden 19. Jahrhundert hatte noch keine Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsräumlichkeiten bestanden. Die Lebensweise der Zinshausbewohnerinnen und -bewohner umfasste stets jede mögliche Form der Lebensgestaltung: **In „Wohn“- Räumen wurde zugleich gegessen, geschlafen, gekocht oder gearbeitet.** Die Räume boten allen gleichermaßen die Gelegenheit zum Aufenthalt, sie dienten im Schichtverkehr zusätzlich als Schlafstätten für Tagelöhner. **Das nutzungsneutrale Konzept - mit den adäquaten Raumhöhen - ist heute noch äußerst beliebt.** Das flexible Raummodell sichert die einfache Möglichkeit der Adaption: Ein Umbau ist unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften möglich oder sogar wieder rückbaubar. Beim Zusammenlegen einzelner, kleiner Einheiten zu einem Großraum, sichert die im Gründerzeitbau vorhandene **großzügige Raumhöhe eine außergewöhnliche Proportion** der neuen Raumstruktur. Auf diese Weise kann die Zinshausstruktur größere und vor allem repräsentative Büros für entsprechende Unternehmen (z.B. Rechtsanwaltskanzleien) bereitstellen.

Besondere Wohnungen in Stilzinshäusern

Große Doppelflügeltüren, hohe Räume, klassische Holzfenster, eindrucksvolles Fischgrülparkett, dazu aufwendig – teils prunkvoll – verzierte Eingangsbereiche. Fast jeder Wiener und jede Wienerin hat bereits einmal im Altbau gewohnt. Altbau bedeutet in Wien meist Zinshaus aus der Gründerzeit – also Bauten, die zwischen 1848 und 1918 errichtet und zum großen Teil unbefristet vermietet wurden. Sie sind die Essenz der Stadt und machen ihren unverwechselbaren Charme aus.

WIENER GOLD

SACHINVESTMENT

Wiener Gold bezeichnet eine Altbauwohnung in historischen Wiener Stilzinhäusern in den besten Lagen der Stadt. Die Immobilien sind ein unvermehrbares Gut und gegenwärtig unbefristet zu historisch gedecktem Mietzins vermietet. In ihrer Seltenheit liegt ihr besonderes Merkmal. Die Nachfrage nach diesen Immobilien erfreut sich gerade in den letzten Jahren hoher Beliebtheit. Ihr persönliches Stück Wiener Gold lässt Sie direkt daran teilhaben und ermöglicht Ihnen eine historisch krisenfeste Wertanlage² in unsicheren Zeiten.

Wiener Gold bietet drei große Vorteile:

1

Lage

Wiener Gold Wohnungen liegen in Wiener Stilzinhäusern im Herzen der Stadt. Diese beliebten Wohngegenden sind ein knappes Gut und machen mit ihren strukturierten Fassaden, hohen Räumen und einladenden Entrées den Charme der Stadt aus. Dadurch sind sowohl die erzielbaren Kaufpreise, als auch die Nachfrage von potenziellen Mieter:innen in der Regel höher als bei Neubauprojekten. Eine klassische Vorsorgewohnung ist in der Regel eine Neubauwohnung in den Flächenbezirken, mit einfacher Fassade und fern ab vom Zentrum der Stadt.

2

Potenzial

Wiener Gold Immobilien sind unbefristet vermietete Altbauwohnungen. Durch die historisch gedeckten Mietzinse können diese Wohnungen deutlich unter den Preisen vergleichbarer leerer Altbauwohnung angeboten werden. Sobald die Wohnung frei wird, kann eine mögliche Wertsteigerung realisiert werden. Die Wohnung kann neu vermietet, selbst oder etwa in der Familie genutzt oder verkauft werden. Dadurch hat sie für die Investor:in enormes Potenzial.

3

Sicherheit

Im Gegensatz zu Aktien sind Wiener Immobilien historisch gesehen Investments, welche keinen großen Wertschwankungen unterliegen. Seit 1986 steigen die Immobilienpreise in Wien im Schnitt um 16% pro Jahr und werfen laufende Erträge in Form von Mieteinnahmen ab. Eigentum an Immobilien wird von den Bezirksgerichten im österreichischen Grundbuch eingetragen. Der Investor bzw. die Investorin ist unanfechtbare:r Eigentümer:in ihres eigenen Stücks vom Wiener Gold.

MUSTERWOHNUNG IN 1040 WIEN

PLZ, Ort	1040 Wien
Adresse	Mommsengasse 19
Fläche	50,23 m ²
Highlight	54,05 m ² Garten
Baujahr	1880
Alter Mieter:in	72 Jahre

Investment	Betrag	je m ²
Kaufpreis	EUR 199 000	EUR 3 962
erwartete Ankaufsnebenkosten (Eintragungsgebühr, Grunderwerbsteuer, Treuhänder etc.)	EUR 13 582	EUR 270
Gesamtinvestitionskosten exkl. Finanzierung	EUR 212 582	EUR 4 232

Finanzierung	Betrag	je m ²
Eingesetzte Fremdmittel	EUR 120 000	EUR 2 389
Eingesetzte Eigenmittel	EUR 92 492	EUR 1 841
erwartete Finanzierungsnebenkosten (Pfandrechtseinverleibung, Bankgebühren etc.)	EUR 3 840	EUR 76
Gesamtinvestitionskosten inkl. Finanzierung	EUR 216 422	EUR 4 309
Steuerlicher Totalüberschuss	im 14. Jahr erreicht!	

Einnahmen	Betrag	je m ²
Aktuelle Miete pro Jahr	EUR 898	EUR 1,49
Marktmiete pro Jahr ¹	EUR 7 402	EUR 12,28
Mögliche Mietsteigerung		~824%
Referenzkaufpreise im Umfeld (unsaniert) ²	EUR 279 150	EUR 5 557
Ersparnis durch Wiener Gold (unsaniert)		-29%
Referenzkaufpreise im Umfeld (saniert) ¹	EUR 356 432	EUR 7 096
Ersparnis durch Wiener Gold (saniert)		-44%
Inflation seit 2011		31%
Immobilienpreisentwicklung seit 2011		127%
Ø jährliche Immobilienpreissteigerung		11%

¹unverbindliches Service-Tool des Lagezuschlagsrechners der Stadt Wien (Nettobetrag & exkl. Betriebskosten & Steuern).

²aktueller Referenzpreis für vergleichbare leerstehende Einheiten basierend auf ausgewählten Vergleichstransaktionen im Umkreis von 500 Metern (Stand Jänner 2024).

³Bitte beachten Sie den Disclaimer auf der ersten Doppelseite.



- Unvermehrbare innerstädtische Lage
- Grundbücherliche Sicherheit
- Inflationsgeschützte Mieteinnahmen³
- Kapitalanlage in etablierte Sachwerte
- Steuerliche Verlustverwertung möglich

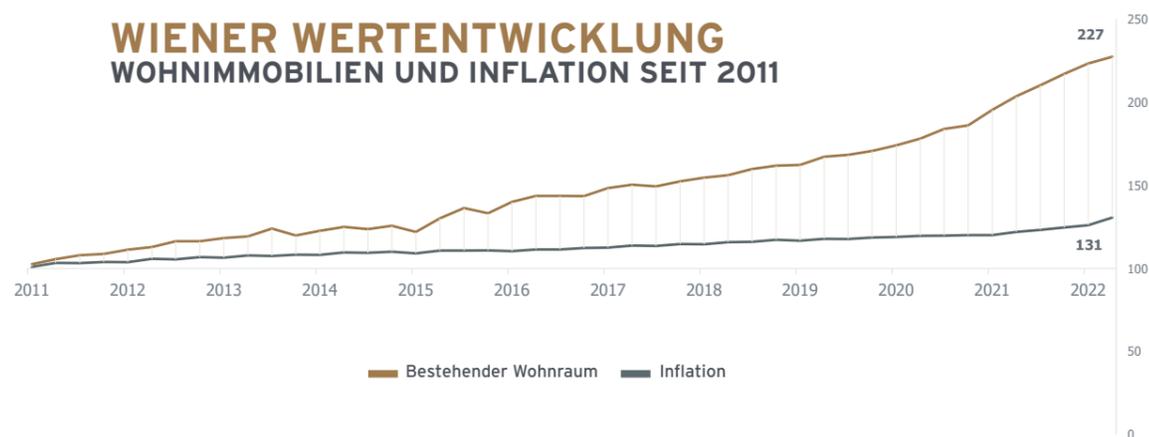
WIENER GOLD

ANLAGEWOHNUNGEN

Mit Eintragung im öffentlichen Grundbuch sind Sie ohne Umwege rechtlich abgesicherter Eigentümer:in einer Premium-Immobilie in besten Wiener Lagen. Im Gegensatz zu mitunter volatilen Finanzmärkten stellen derartige Immobilien eine historisch betrachtete Investition ohne große Wertschwankungen dar. Alle Wiener Gold Immobilien verfügen über indexierte Mietverträge. Dies erlaubt eine regelmäßige Anpassung der Mieten und sichert Sie damit als Eigentümer:in gerade in Zeiten hoher Inflation gegen Preissteigerungen ab.

Bei Bedarf können die erzielten Mieteinnahmen zur Tilgung etwaiger Fremdfinanzierungen verwendet werden. Diese nachhaltigen Mieteinnahmen, können ein mögliches Zusatzeinkommen darstellen.

WIENER WERTENTWICKLUNG WOHNIMMOBILIEN UND INFLATION SEIT 2011



*Bitte beachten Sie den Disclaimer auf der ersten Doppelseite.

Steuerliche Betrachtung

Bei der Vermietung der **Wiener Gold** Immobilien kann es im Rahmen des langfristig orientierten Vermögensaufbaus bis zur Rückstellung zu negativen Einkünften und der Notwendigkeit von Liquiditätszuschüssen kommen. Diese steuerlichen Ergebnisse können mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Dadurch entstehen steuerliche Vorteile aus der Reduktion des steuerpflichtigen Einkommens. Bei Wohnimmobilien, welche vor 1915 erbaut wurden, darf darüber hinaus eine höhere jährliche Abschreibung geltend gemacht werden. Für die steuerliche Anerkennung der Einkunftsquelle sind jedoch die Bestimmungen der Liebhabereiverordnung zu beachten, wonach innerhalb bestimmter Zeiträume ein Totalüberschuss zu generieren ist.

Als besonderes Service erhalten Sie daher mit jeder **Wiener Gold** Immobilie eine steuerliche Planrechnung, welche Sie als Basis für die Gespräche mit Ihrer Steuerberatung nutzen können. Bitte beachten Sie, dass die Unterlagen keine Beratung durch berufsmäßige Parteienvertreter:innen (Steuerberater:in, Rechtsanwält:in etc.) ersetzen können.



Möglichkeiten

nach Rückstellung einer Wiener Gold Wohnung

1

Sie nutzen die leere Wohnung selbst

Mit Bestandsfreiwerdung wird Ihr „Wiener Gold“ zu Ihrer persönlichen Eigentumswohnung. Sie nutzen die Immobilie selbst - sei es als Zweitwohnsitz, für die Familie oder als Ihr neuer Lebensmittelpunkt.

2

Sie vermieten die leere Wohnung neu

Nach einer etwaigen Sanierung vermieten Sie Ihre Wohnung in bester Lage zum dann jeweils erzielbaren Mietzins neu. Sie generieren zusätzliche Einkünfte, welche voraussichtlich über dem bisher vereinnahmten Mietzins liegt. Die Expert:innen der ViennaEstate unterstützen Sie dabei sehr gerne.

3

Sie verkaufen die leere Wohnung

Gemeinsam mit den Expert:innen der ViennaEstate wird die Immobilie aufbereitet und inseriert. Sie erzielen den höchstmöglichen Preis und realisieren die Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Der so erzielte Betrag steht je nach Finanzierungsstruktur zu Ihrer Verfügung und kann auch ganz oder teilweise in neue Immobilien reinvestiert werden.

“

Die Straßen Wiens sind mit Kultur gepflastert, die Straßen anderer Städte mit Asphalt. Karl Kraus

Wien

Die wiederholt zur weltweit lebenswertesten Stadt gewählte Metropole erfreut sich größter Beliebtheit. Hoher Grünanteil, niedrige Kriminalität und ausgezeichnete öffentliche Angebote sprechen für sich. Laut TU Wien benötigt die Stadt bis ins Jahr 2050 weitere 200.000 neue Wohneinheiten, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Und das merkt man auch auf dem Immobiliensektor. In den letzten 14 Jahren haben sich die Preise für diese besonderen Immobilien - allen Krisen zum Trotz - mitunter verdoppelt.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Wien ist enorm - und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich rechtzeitig Ihr maßgeschneidertes Stück Wien zu sichern. Die angebotenen Immobilien sind historisch niedrig vermietet und daher zu Preisen weit unter jenen von vergleichbaren Leerwohnungen zu erwerben. Bei Freiwerden der Immobilie ist mit einer erheblichen Wertsteigerung zu rechnen. Damit ist ein Investment in Wiener Gold ein vorausschauendes Investment in den Bedarf von Morgen.

Quelle: DataScience Service GmbH (DSS) | TU Wien





ViennaEstate Asset Management GmbH

Janis-Joplin-Promenade 26 / OG 7
1220 Wien | Im HoHo Wien
T +43 1 236 01 55
info@viennaestate.com

Website

www.viennaestate.com

Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien
Firmenbuchnummer FN521111s
UID-Nummer ATU74829279

Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber

ViennaEstate Asset Management GmbH

Fotocredit

Thomas Lerch
Adobe Stock lizenziert
istock lizenziert

Druck

druck.at Druck- und Handelsgesellschaft mbH
2544 Leobersdorf, Aredstr.7 /EG/ Top H 01

Erstellt im März 2024



WIENER GOLD

Ein Produkt der ViennaEstate



www.wiener-gold.com