

# WIENER GOLD

Ein Produkt der ViennaEstate

[www.wiener-gold.com](http://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.

[www.wiener-gold.com](http://www.wiener-gold.com)



## Vorstellung ViennaEstate

*Die ViennaEstate Gruppe mit ihren 44 Mitarbeiter:innen blickt auf eine mittlerweile 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 Sicherheit aus. Die Investor:in erwirbt grundbücherliches Eigentum an einer inflationsgesichert (indexierte Mietverträge) vermieteten 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 Altmietern 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 dann selbst genutzt oder gewinnbringend durch Vermietung oder Verkauf verwertet werden. Bis dahin können 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 – ähnlich wie bei Gold. 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 doch merklich verändert. Nicht mehr nur das Potenzial der Häuser, etwa durch Dachbodenausbau oder Parifizierung zu weiter steigenden Preisen, treibt die Nachfrage. Vielmehr sehen die Käufer:innen im Zinshaus jetzt vor allem den optimalen Schutz gegen die Inflation und eine sichere Veranlagung in Krisenzeiten.

**Dieser Trend hat sich vor allem bis Jänner 2023 mit vorläufigen Zahlen von rd. 11 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 Bauvorschriften 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 Fischgrätparkett, dazu aufwendig – teils prunkvoll – verzierte Eingangsbereiche. Fast jeder Wiener und jede Wienerin hat bereits einmal im Allbau gewohnt. Allbau 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 Stolzinshäusern 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 traditionell krisenfeste Wertanlage\* in unsicheren Zeiten.

## Wiener Gold bietet drei große Vorteile:

1

### Lage

Wiener Gold Wohnungen liegen in Wiener Stolzinshäusern 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 <sup>2</sup>
Baujahr	1880
Alter Mieter:in	71 Jahre

Investment	Betrag	je m <sup>2</sup>
Kaufpreis	EUR 229 000	EUR 4 559
erwartete Ankaufsnebenkosten (Eintragungsgebühr, Grunderwerbsteuer, Treuhänder etc.)	EUR 15 114	EUR 301
<b>Gesamtinvestitionskosten exkl. Finanzierung</b>	<b>EUR 244 114</b>	<b>EUR 4 860</b>

Finanzierung	Betrag	je m <sup>2</sup>
Eingesetzte Fremdmittel	EUR 130 000	EUR 2 588
Eingesetzte Eigenmittel	EUR 116 649	EUR 2 322
erwartete Finanzierungsnebenkosten (Pfandrechtseinverleibung, Bankgebühren etc.)	EUR 2 535	EUR 50
<b>Gesamtinvestitionskosten inkl. Finanzierung</b>	<b>EUR 246 649</b>	<b>EUR 4 910</b>
<b>Steuerlicher Totalüberschuss</b>		<b>im 12. Jahr erreicht!</b> <small>die Einkunftsquelle wird steuerlich anerkannt, Verluste können steuerlich verwertet werden!</small>

Einnahmen	Betrag	je m <sup>2</sup>
Aktuelle Miete pro Jahr	EUR 850	EUR 1,41
Marktmiete pro Jahr	EUR 5 123	EUR 8,50
<b>Mögliche Mietsteigerung</b>		<b>+503%</b>

Referenzkaufpreise im Umfeld (unsaniert)*	EUR 275 787	EUR 5 490
Ersparnis durch Wiener Gold (unsaniert)		-17%

Referenzkaufpreise im Umfeld (saniert)*	EUR 356 440	EUR 7 096
Ersparnis durch Wiener Gold (saniert)		-36%

Inflation seit 2011		31%
Immobilienpreisentwicklung seit 2011		127%
<b>Ø jährliche Immobilienpreissteigerung</b>		<b>11%</b>

\*aktueller Referenzpreis für leerstehende Einheiten basierend auf ausgewählten Vergleichstransaktionen im Umkreis von 500 Metern (Stand Jänner 2023). Bitte beachten Sie den Disclaimer auf der ersten Doppelseite.



- Unvermehrbar innerstädtische Lage
- Grundbücherliche Sicherheit
- Inflationsgeschützte Mieteinnahmen\*
- Kapitalanlage in etablierte Sachwerte
- Steuerliche Verlustverwertung möglich



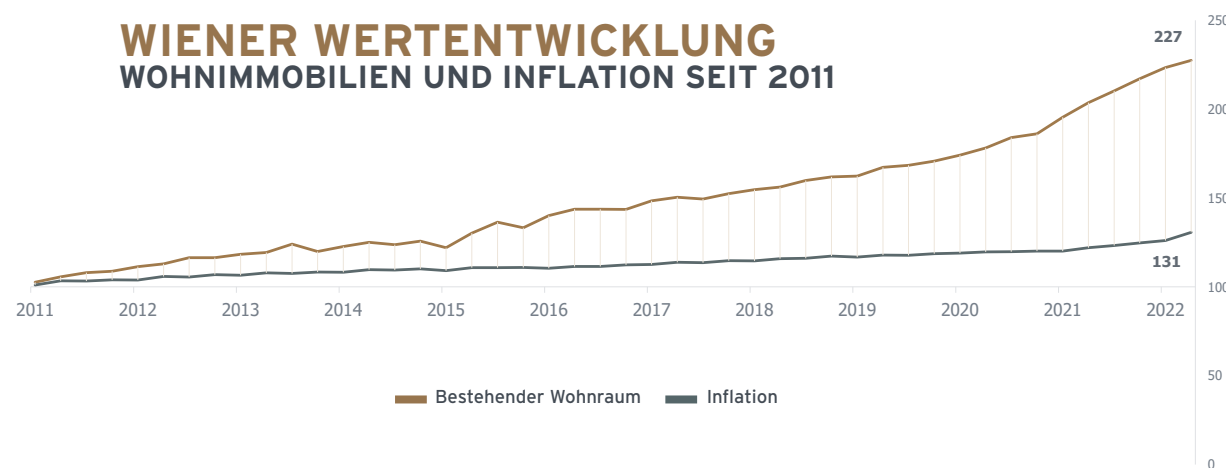
# WIENER GOLD

## ANLAGEWOHNUNGEN bieten eine HOHE SICHERHEIT

Mit Eintragung im öffentlichen Grundbuch sind Sie ohne Umwege rechtlich abgesicherter Eigentümer bzw. Eigentümerin einer Premium-Immobilie in besten Wiener Lagen. Im Gegensatz zu mitunter volatilen Finanzmärkten stellen derartige Immobilien eine sichere 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.

Ihre wertgesicherten Mieteinnahmen\* können bei Bedarf auch zur Rückführung allfälliger Fremdmittel verwendet werden. Diese Kombination aus nachhaltigen Mieteinnahmen, möglicher Wertsteigerung der Immobilie sowie die Nutzung von steuerlichen Effekten kann ein attraktives Zusatzeinkommen ergeben.

### 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 zum Freiwerden 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:in (Steuerberater:in, Rechtsanwalt:in etc.) ersetzen können.



## Ihre Möglichkeiten

### bei Freiwerden Ihrer 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 ein lukratives Zusatzeinkommen, welches voraussichtlich deutlich 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](http://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 Mai 2023







# WIENER GOLD

Ein Produkt der ViennaEstate



[www.wiener-gold.com](http://www.wiener-gold.com)