



real:estate



Smart Living

Dossier

unter Mitwirkung von Fertig-
hauszentrum Blaue Lagune,
Immo-Contract, ERGO Austria
International, Familien-
wohnbau und Volksbank



© Philipp Hutter

Herausgeber
Oliver Jonke
[o.jonke@medianet.at]

Editorial

Beam me up, Scotty!

Liebe Leserinnen und Leser!

„... there is no intelligent life down there!“ (Zitat: Captain James T. Kirk in Star Trek, 1966) Doch, doch, da gibt es intelligentes Leben. Da gibt es sogar intelligentes Wohnen, man braucht nur näher hinzusehen.

„Alles mit Fernbedienung, wie in Raumschiff Enterprise“, sagte der Immobilienmakler, als er durch die Immobilie von Unternehmer Marc Bell führte, der vor einiger Zeit seine auf Star Trek getrimmte Villa in Boca Raton, Florida, zum Verkauf anbot. Auf unglaublichen 3.200 Quadratmetern sind nicht nur acht Schlafzimmer und 16 Bäder, sondern mitunter beispielsweise auch eine originalgetreu nachgebildete Kommandobrücke und ein Drohnenservice. Ein Schnäppchen um 35 Millionen Dollar ... Ob das ein Beispiel für intelligentes Wohnen ist?

Wie in so vielen anderen Fällen, wird auch beim Thema Smart Li-

ving der Technologie-Aspekt häufig überbewertet. Gebäudeautomation und lustige Technikinnovationen, so wie etwa der oft zitierte, automatisch wiederbefüllbare Kühlschrank, machen jedoch nicht intelligentes Wohnen aus.

Wie wäre es stattdessen, wenn sich Ihre Immobilie flexibel an Ihre jeweilige Lebensphase anpasst, wenn sich die Planung von Wohnbauten insgesamt dichter am Wohnbedarf orientiert, wenn bereits bebaute Flächen besser genutzt werden, statt weiterhin täglich 20 ha (!) Boden in Österreich verschwinden zu lassen ... Wären das nicht auch smarte Investments? Ja, natürlich gibt es Investitionen in Immobilien, die sich im wahrsten Sinne des Wortes auszahlen: für den Nutzer, für die Gesellschaft sowie für private und institutionelle Investoren. Im Auftrag und unter Mitwirkung der Volksbank Wien AG

ist in Zusammenarbeit mit einer hochkarätigen Expertengruppe das hier vorliegende Dossier entstanden, um die verschiedensten Aspekte von Smart Living zu beleuchten. Viel Spaß bei der Lektüre!

Oliver Jonke
Herausgeber

Inhalt

- 4 **Round Table**
medianet-Herausgeber
Oliver Jonke diskutierte mit
Top-Experten über neue
Techniken, „Smart Building“
und „Smart Living“



© Helga Krémer

- 9 **Smart Financing**
- 10 **Grundsolide Erträge**
Investieren per Grundbuch



© IFA AG

- 11 **Vier-Wände-Vorsorge**
Das Bauherrenmodell
im Praxistest
- 12 **Wohnen für die Generation Y**
Heute muss es mehr sein als
das Zimmer-Kuchl-Kabinett
- 14 **Hightech und alte Kunst**
Das Anwesen der Superlative
von Bill Gates

Impressum

Medieninhaber:

„medianet“ Verlag AG
1110 Wien, Brehmstraße 10/4. OG
<http://www.medianet.at>

Diese Sonderausgabe wurde von medianet
unter Mitwirkung der Volksbank erstellt.

Konzept: Oliver Jonke (Herausgeber)
Kontakt: o.jonke@medianet.at

Leitender Redakteur dieser Ausgabe:
Reinhard Krémer (rk)

Fotos Roundtable: Helga Krémer **Lektorat:**
Christoph Strolz **Grafik/Produktion:** Peter Farkas,
Raimund Appl **Fotoredaktion/Lithografie:**
Beate Schmid **Druck:** Ferdinand Berger & Söhne
Ges.m.b.H., 3580 Horn **Erscheinungsort:** Wien
Stand: Mai 2017

Für den Inhalt verantwortlich:
Volksbank, Kolingasse 14–16, 1090 Wien



Abo, Zustellungs- und
Adressänderungswünsche:
abo@medianet.at
oder Tel. 01/919 20-2100



Dossier: Smart Living

Coverfoto:
© PantherMedia/Yaruta



**Gerald
Fleischmann**

Der gebürtige Grazer und dreifache Familienvater ist CEO der Volksbank.

Frischer Wind nicht nur für KMU

Die Volksbank und ihre Kompetenzzentren stehen als Hausbank für Private und Unternehmen bereit.

Das Bankgeschäft hat sich während der letzten Jahre dramatisch geändert: Einerseits müssen Banken eine gewisse Größe haben, um die Kosten der Zukunftsinvestitionen und der Regulierung tragen zu können, andererseits muss man überschaubar bleiben, um schnell, flexibel und nah beim Kunden zu sein.

Viele Banken entscheiden sich dazu, immer größer zu werden, und verlieren dabei die Nähe zum Kunden. Andere Banken wollen unbedingt klein bleiben, können dann aber ihre Kunden beim Wachstum nicht begleiten und in manchen Bereichen kein Partner mehr sein.

Die Volksbanken sind durch gute Ratings von Moody's und Fitch und aufgrund einer sehr guten Kernkapitalquote kapitalmarktfähig und können mit ihrer neuen Aufstellung alle Anforderungen als Hausbank für Private und Unternehmen optimal erfüllen. Die Struktur von *Regionalbanken* statt einer zentralen Großorganisation erlaubt weiterhin eine starke regionale Verankerung und Kundennähe. Die Entscheidungen fallen in der jeweiligen Region, durch Mitarbeiter, die die Bedürfnisse vor Ort gut kennen.

Wie zum Beispiel jene in Frage der *Wohnbaufinanzierung*: Die ist ein besonderer Schwerpunkt der Volksbank – sowohl,

was den privaten Wohnbau inklusive Renovierung als auch kommerzielle Finanzierungen von Zinshäusern, Bauherrenmodellen oder Genossenschaften betrifft.

Experten vor Ort

Um mit Fachwissen ganz nah bei den Kunden zu sein, machen wir aus der Mehrheit der Filialen Kompetenzzentren; vor Ort wird es einen Wohnbauexperten geben. Wohnbaufinanzierung ist naturgemäß Vertrauenssache, sie bedarf einer sorgsamsten Planung, die sämtliche Aspekte wie zum Beispiel Zinsänderungen, Versicherungen und auch Förderungsmöglichkeiten berücksichtigt. Viele Faktoren,

von der optimalen Laufzeit bis zur Fixzinsvereinbarung, sind nur in einem Gespräch mit dem Volksbank-Experten zu klären. Und den finden Sie dann praktisch gleich um die Ecke.

Starke Partnerschaft

Die Volksbank hat genügend Eigenkapital und Liquidität, um eine Vielzahl von Projekten zu stemmen. Wir sind stark bei Projekt-, Immobilien- und Tourismusfinanzierungen engagiert und wollen den KMU aktiv Neukredite aus der KMU-Milliarde anbieten.

Gute Fixzinsangebote sind besonders wichtig, denn das Zinsentief wird nicht ewig andauern. Und so switchen wir auch bei Bestandskunden variable auf fixe Zinsen. Denn wenn die Zinsen wieder steigen, dann wollen wir unsere Kunden risikotechnisch auf alle Fälle auf der sicheren Seite und gut abgesichert wissen. Ganz im Sinne einer starken und für alle gewinnbringenden Partnerschaft.

*Herzlichst
Ihr*

*Gerald Fleischmann
Generaldirektor Volksbank Wien*



© Bildagentur PantherMedia/aa-w

Clever & Smart

Die Gebäudeplanung und der Hausbau sind, so scheint es, im Wandel. „Smart Building“ und „Smart Living“ sind in aller Munde. Die Expertenmeinungen dazu im **medianet**-Round Table.

Unter dem Begriff „Smart Living“ versteht Wikipedia das „Intelligente Wohnen“ – welches wiederum technische Verfahren im privaten Wohnbereich bezeichnet, bei denen Geräte eingesetzt werden, die aufgrund einer Datenvernetzung und Fernsteuerbarkeit zusätzliche Funktionen bieten. Bei „Smart Building“ denkt das Netz unter anderem an Bürogebäude, Flughäfen oder Einkaufszentren.

Aber was bedeuten diese Begriffe *tatsächlich*? Was verstehen die Experten darunter? Und welche Bedeutung wird dieses Thema in der Zukunft einnehmen?

Smart
[sma:(r)t]
Englisch für:
klug, gescheit,
aufgeweckt, intelligent, clever;
„Smart Living“ und „Smart Building“ bezieht sich auf das Wohnen selbst, resp. auf die Gebäude.



Der Bereichsleiter real:estate bei der Volksbank Wien, Martin Rosar, bringt das Dilemma auf den Punkt – denn was heiße schon ‚smart‘: „Dieses Wort hat einen großen semantischen Hof.“ Es bedeute viel, sage aber wenig aus, denn jeder verstehe für sich etwas anderes darunter. (Das Wort ‚Taschenrechner‘ hat einen kleinen semantischen Hof, Anm.)

Planung sollte intelligent sein
Erich Benischek, Geschäftsführer der Blauen Lagune, versteht unter Smart Living alles von der intelligenten Planung bis hin zu all den technischen Features. Dabei sei die Planung eines der wichtigsten Elemente,

dazu aber gehören auch alle Themen der Nachnutzung.

Worüber man sich laut Benischek viel zu wenig Gedanken macht, ist die Frage: „Wie geht es dem Menschen, wenn er älter wird? Es ist eine Zumutung, dass man diese Lebensphase ausklammert. Wir haben Gebäude gebaut, die dieser Lebensphase nicht entsprechen. Die Frage müsste lauten: ‚Wie bauen wir Gebäude, die generationengerecht sind?‘ Ich vermeide ganz bewusst den Begriff ‚barrierefrei‘, denn ‚barrierefrei‘ wird immer gleich mit Behinderung gleichgesetzt.“ Dabei wäre für Benischek die Vergrößerung von Wohnflächen gar nicht notwendig – was ge-

braucht werde, sei eine intelligente Planung – und man müsse wissen, was der Markt an technischen Features hergibt.

Smart versus nachhaltig

„Intelligente Planung kann man sehr unterschiedlich sehen“, meint Architekt Klaus Duda. Gebäude sollten nach seinem Ermessen möglichst nachhaltig, möglichst langlebig sein und zugleich auch adaptierbar auf neue Herausforderungen. Denn momentan sei es doch so: „Wir planen jetzt Häuser, die in zwei Jahren stehen. Meistens dauert es vom Kennenlernen des Grundstücks bis zur Fertigstellung des Gebäudes in etwa fünf Jahre – und dann soll das

Haus 50, 70 oder 100 Jahre seinen Dienst erfüllen.“ Oftmals werde bei der Planung jedoch ein weitaus kürzerer Zeitraum der „Dienstesterfllung“ herangezogen und die Aspekte Budget und Zielgruppe in den Vordergrund gerückt.

Dass smart und nachhaltig kein Widerspruch sein muss, erklärte Erich Benischek anhand der Planung eines Einfamilienhauses unter der Berücksichtigung des selbstbestimmten Wohnens im Alter: „Irgendwann wird eine 24 Stunden rund um die Uhr-Betreuung gebraucht. Die ist nur dann sympathisch, wenn die Betreuerin nicht im Wohnzimmer schläft und das gemeinsame Bad benützt, weil



”

Der Begriff ‚Smart Living‘ sagt viel und zugleich gar nichts. Der eine versteht darunter nur die Hausinstallation, der andere die intelligente Planung – ich verstehe darunter alles von der intelligenten Planung bis hin zu all den technischen Features.

Erich Benischek

“



”

Wenn du privat vorsorgen willst, dann musst du lange Zeit ansparen, hast also lange Laufzeiten. Kurz: Wenn du Pflege über private Systeme willst, dann musst du Kohle haben.

Ingo Lorenzoni

“



© Helga Krémer (5)

ältere Menschen haben damit keine große Freude.“ Die klassische Situation sei laut Benischek ja folgendermaßen: Man hat ein Haus, und da mittlerweile Home Offices modern geworden sind, hat man daher im Erdgeschoß keinen Wirtschaftsraum mehr, dafür aber eben dieses Home Office – im Idealfall über Jahrzehnte hinaus. „Wenn ich am Anfang für ein paar 100 Euro Mehraufwand Rohinstallationen berücksichtige, habe ich zunächst das Home Office, später wird aus dem Home Office ein Fitnessraum, und irgendwann, wenn ich die Betreuung brauche, setze ich zwei Wände und eine Türe, mach die Sanitärkeramik, ein paar Fliesen und habe ohne großen Aufwand, noch dazu in einer Lebensphase, wo ich vielleicht nicht mehr das Geld dazu habe, das Mini-Appartement für die 24h-Betreuung. Das ist ein Haus, das mit meinen Lebensphasen nachwächst“, meint Benischek.

Möglichst nutzungsoffen sollten die Strukturen sein, damit sie smart sein können. Die Wandlung von der Hochgarage in ein Bürohaus ist keine Utopie, sondern tatsächlich so

passiert. Eine Studie des Architektenbüro Duda zeigt nun: Es ist auch möglich, daraus Wohnungen zu machen – smart und nachhaltig.

Der Ist-Zustand

„Dieses smarte Haus wäre wohl schön und gut, aber ...“, ließen sich die Sichtweisen von Karl Fichtinger, Geschäftsführer der Immo-Contract, und Bernhard Raffelsberger, Geschäftsführer Familienwohnbau gemeinnützige Bau und Siedlungsgesellschaft, zusammenfassen. Denn ein Einfamilienhaus sei ja nun doch etwas anderes als der Wohnungsbau, gibt Raffelsberger zu bedenken: „Im Bereich des Geschosswohnbaus ist es immer schwieriger, als beim eigenen Haus.“ *Smart* bedeutet für den Vertreter gemeinnütziger Bauträger kompakt geschnittene, kleine Wohnungen zu besonders günstigen Konditionen.

Der Ist-Zustand in den Großstädten sei ein anderer, so Fichtinger: „Wir dürfen auch eines nicht vergessen, wir reden ja schon fast ein bisschen flapsig, die Masse in Wien ist Substandard oder Standard und da musst halt was daraus



”

Intelligente Planung kann man sehr unterschiedlich sehen. Ein Architekt ist im gesamten Planungsprozess immer nur ein kleines Rädchen, er ist Dienstleister und bringt mehr ein als Fenstergrößen.

“

Die Teilnehmer

Erich Benischek

Geschäftsführer Fertighauszentrum Blaue Lagune

Klaus Duda

Architekt

Karl Fichtinger

Geschäftsführer Immo-Contract Maklergesellschaft mbH

Ingo Lorenzoni

Vertriebsvorstand
ERGO Versicherung AG

Bernhard Raffelsberger

Geschäftsführer Familienwohnbau gemeinnützige Bau und Siedlungsgesellschaft

Martin Rosar

Bereichsleiter real:estate,
Volksbank Wien AG

Moderation: Oliver Jonke

Herausgeber medianet

Fichtinger. Erich Benischek sieht hier die Politik am Zug und fordert Reformen, denn: „Die Gesetzgebung war smart. Jetzt haben wir Hunderttausende Gesetze und Richtlinien. Wir haben dringenden Handlungsbedarf!“

Dazu ein Beispiel aus der Praxis: „Das alte Finanzamt in der Wiener Nußdorferstraße wurde abgerissen und man hatte eigentlich einen schönen Bauplatz“, so Fichtinger. Errichtet wurde ein Neubau – auf den alten Keller drauf. Zwei Geschosse, mit ein wenig statischer Anstrengung sogar drei Geschosse wären, meint die Expertenrunde, für Garagenplätze *baulich* möglich gewesen. Am Geld sei es auch nicht gelegen. Allein: Der Bauherr hat den quasi Kellerumbau nicht baubewilligt bekommen, so ein Insider.

Smarte Finanzierung

Aus einer Vorsorgewohnung eine betreute Wohnungs-Vorsorgewohnung machen, wäre für Martin Rosar eine Möglichkeit der smarten Finanzierung, mit dem Hintergrund: Im Worst Case könnte der Anleger dort selber einziehen. Er hat dann eine Eigentumswohnung, die

machen.“ Also auch dem bereits Bestehenden die Vorzüge und technischen Features der smarten Bauweise angedeihen lassen. Nicht immer einfach – die Gesetze nicht immer smart. „In jedem Bundesland haben wir eine eigene Bauordnung, gemeinsam mit der Kammer macht das zehn“, beklagt



”

Wir dürfen auch eines nicht vergessen, wir reden ja schon fast ein bisschen flapsig, die Masse an Wohnungen in Wien ist Substandard oder Standard und da musst halt was daraus machen.

“

Karl Fichtinger

bereits im Vorfeld barrierefrei geplant wurde. Zum Beispiel ohne Badewanne, dafür mit einer größeren Duschkabine.

Smarte Finanzierung könne auf jeden Fall nicht einfach die Finanzierung einer smarten Wohnung bedeuten. Ansonsten gäbe es bei der Finanzierung nichts Neues zu erfinden. „Smarte Finanzierung ist den Bedürfnissen angepasst. Das gibt es im Prinzip schon, wenn man es machen will. Das wäre zum Beispiel ein an die Bedürfnisse angepasster Kredit, der sich in der Laufzeit verändern kann“, so Rosar. Wie wäre das möglich? „Ich mache mir im Vorhinein aus, dass ich mit meiner 25-jährigen Laufzeit die Kreditrate zwei oder drei Jahre aussetzen kann. Oder halbieren. Oder wie immer ich das will“,

erklärt Rosar, denn: „Dann wird das *gleich* zu Beginn, bei der Kreditvergabe, mitvereinbart. Damit ich später, wenn eine Ratenaussetzung mal aus den Lebensumständen heraus nötig sein sollte, nicht als Bittgänger zur Bank kommen muss.“ Andernfalls wäre man schnell in den ganzen aufsichtsrechtlichen Thematiken „geflaggt“ – stehe quasi unter Beobachtung, weil man einmal eine Rate gestundet haben wollte.

Smarte Technik

Last, but not least bricht Ingo Lorenzoni, Vertriebsvorstand der ERGO Versicherung AG, eine Lanze für *das* Thema, bei dem wahrscheinlich die meisten an Smart Living denken: die Technik. Vieles sei möglich, das meiste lasse sich unter Komfort



© Helga Krüner (2)

”

Anstatt eine zweite oder dritte 08/15-Vorsorgewohnung zu kaufen, erwirbt man lieber eine Vorsorgewohnung mit betreutem Wohnen als smarte Zusatzleistung – im Bedarfsfall könnten Sie als Anleger das Zusatzangebot auch selber nutzen.

Martin Rosar

“



”

Im Bereich des Geschloßwohnbaus ist es immer schwieriger, als beim eigenen Haus. Smart bedeutet für mich: kompakt geschnittene, kleine Wohnungen zu besonders günstigen Konditionen.

Bernhard Raffelsberger

“

und Sicherheit subsumieren, ist sich die Expertenrunde einig. Telefonie, Hausregelung – von der Heizung bis zur Beleuchtung, bis hin zur Musikwahl, abgestimmt auf Nutzer und Uhrzeit – alles ist realisierbar. Touch Tables könnten da der neue Renner werden, mit eingebautem (Medikamenten-)Scanner, der zum Beispiel Wirkstoff und Bedienung vorliest. Gerade für die Älteren gäbe es da schon vieles, spricht Klaus Duda aus der Praxis. Unter anderem Wasserhähne oder Matten, die auf unterschiedliche Art und Weise übermitteln können, ob es dem Nutzer (noch) gut geht.

Genau hier sieht der Architekt die Schwachstellen im technisch basierten Smart Living: Was dem einen ein erhöhtes Sicherheitsgefühl gibt, ist für den anderen ein grober Eingriff in seine Privatsphäre. Und: Ein heute technikaffiner Mensch hat keine Probleme damit – aber was wolle man als „Graureiher“ lieber: am medizinischen Tablet herumwischen oder mit dem Hausarzt persönlich sprechen?

Viele Ältere wären schon heute mit den aktuellen „Gimmicks“ überfordert – von den Kosten gar nicht zu reden.

Eine Pflegevorsorgeversicherung wäre hier schon möglich: „Wenn du für sie privat vorsorgen willst, dann musst du lange Zeit ansparen, weil die Mengen an monatlichen Geldern ständig zur Verfügung stehen. Man hat also lange Laufzeiten. Kurz: Wenn du Pflege über private Systeme machst, dann musst du Kohle haben“, meint Ingo Lorenzoni. Pferdefuß dabei: In jungen Jahren fehle der Wille, aber noch öfter das verfügbare Geld für eine brauchbare Pflegevorsorgeversicherung. „Später wäre wohl genug Geld da, da bringt man mit der kurzen Laufzeit nichts Brauchbares mehr zusammen“, so Lorenzoni.

Intelligenter Wohnraum, der uns im Idealfall bis zum Lebensende begleitet, technologische Trends und Gimmicks, bis hin zu Finanzierungsmodellen, fasste medianet-Herausgeber Oliver Jonke die smarte Runde zu Smart Living zusammen.

Smart Financing

Wohnbaufinanzierung: Die Zinsen sind historisch niedrig – was tun beim Bauen, Kaufen, Sanieren oder Renovieren?

Kommentar

••• Von Wolfgang Schöfberger

WIEN. Die Finanzkrise hat es möglich gemacht – die Zinsen sind an allen Fronten auf ein Niveau gefallen, wie man es seit Menschengedenken nicht gesehen hat. Doch die Wirtschaft gibt wieder Wachstums-signale, und so werden auch die Zinsen langsam wieder anziehen.

Mark Twain und die Zukunft

„Prognosen sind schwierig – vor allem wenn sie die Zukunft betreffen“, soll Mark Twain einmal gesagt haben.

Das erfordert besonders bei kreditfinanzierten Bauprojekten umsichtige Entscheidungen.

”

Steigende Zinsen können richtig teuer werden. Das Motto kann daher nur lauten: Jetzt niedrige Fixzinsen sichern, besonders bei Wohnbaufinanzierungen.

“

Denn Tatsache ist, dass die Zinsen für Finanzierungen derzeit sehr niedrig sind. In den USA wurden die Zinsen schon vor Monaten angehoben und über weitere Erhöhungen wird immer wieder diskutiert.

Das Motto kann daher nur lauten: Jetzt niedrige Fixzinsen sichern, besonders bei



Wohnbaufinanzierungen. Mit einer fixen Zinsrate über einen längeren Zeitraum kann somit gut kalkuliert werden. Denn steigende Zinsen können richtig teuer werden – und damit das

Tief wie nie

Die Europäische Zentralbank hat die Zinsen ins Bodenlose fallen lassen. Doch das wird nicht ewig so bleiben.



© Volksbank

Wolfgang Schöfberger

Leiter Gemeinnütziger Wohnbau und Wohnbaufinanzierungen, Volksbank Wien AG.

Haushaltsbudget unnötig belasten. Die eigenen vier Wände baut oder erwirbt man nur einmal im Leben.

Kompetenz und Erfahrung

Kompetente Beratung von Experten ist daher unumgänglich. So kann man von der Erfahrung unzähliger Baufinanzierungen profitieren. Besonders wenn es um Fördermöglichkeiten geht, ist es ratsam, auf das umfassende Wissen von Spezialisten zu vertrauen.

Förderungen holen

Die Bandbreite der Förderungsangebote ist zu einem wahren Dschungel angewachsen; den Durchblick zu bewahren, ist für den Laien eine Herausforderung: Wir informieren uns laufend über aktuelle Förderungen für unsere Kunden, denn nur so können wir den optimalen Finanzierungsplan erstellen.

Einige Volksbanken gehören übrigens zu jenen wenigen Banken, die langfristige Fixzinskredite mit bis zu 20 Jahren Laufzeit vergeben. Wir bieten unsere Bauspardarlehen mit Laufzeiten bis zu 35 Jahren beziehungsweise einem Alter unserer Kunden von bis zu 95 Jahren an.

In allen Fällen ist es sinnvoll, sich von Experten begleiten zu lassen. Langfristige Finanzierungen bedürfen einer sorgsamsten Planung, die sämtliche Aspekte, wie zum Beispiel Zinsänderungen, steuerliche Komponenten, Versicherungen oder Fördermöglichkeiten, berücksichtigt.

Und: Fragen kost' nix!

Grundsolide Erträge

Investieren mit der Sicherheit des Grundbuchs: Das bieten Anlegern Vorsorgewohnungen sowie Bauherrenmodelle.



© Volksbank

Top-Experte

Martin Rosar leitet seit Jahrzehnten den Bereich Immobilien bei der Volksbank.

beteiligt sich an einem Bauherrenmodell.

Neubau oder Altbau

Um eine marktgerechte Vermietung zu garantieren sowie um in den Genuss des Steuervorteils zu kommen – Investoren kaufen die Wohnung ohne Umsatzsteuer und somit um 20% günstiger –, ist die Vorsorgewohnung fast immer ein Neubau. Beim Bauherrenmodell hingegen können Investoren entweder ein neues Haus hochziehen oder ein altes sanieren bzw. aufstocken.

Anbieter richtig wählen

Viele Vorteile sind bei Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell gleich (siehe Tabelle). Dass das Bauherrenmodell eine höhere Rendite bietet (siehe Kasten), ist die Folge des höheren Risikos – in der Theorie. In der Praxis kann bei einem gut geplanten Bauherrenmodell kaum etwas schiefgehen.

„Wichtig ist die Wahl des richtigen Anbieters“, sagt Rosar. Die absoluten Marktführer IFA AG sowie Premium AG haben inzwischen rund 700 Projekte verwirklicht, die meisten davon in Wien – bei diesen Unternehmen ist das Geld des Investors gut angelegt.

Die aktuellen Projekte dieser Unternehmen lassen sich sehen: Die IFA AG hat mehrere Bauherrenmodelle im Angebot; beim Projekt Goldschlagstraße der Premium AG wird ein riesiger Altbau mit einem Neubau ergänzt, um einen architektonisch ansprechenden Dachausbau aufgewertet und bekommt einen begrünten Innenhof.

••• Von Andre Exner

WIEN. Geld, Gold, Grund: Das war schon vor vielen Jahrhunderten die Devise der Bankiersfamilie Rothschild. Noch heute hat dieses Motto bei der Geldanlage Gültigkeit. Cash auf der Bank, Rohstoffe oder Wertpapiere sowie Grundbesitz: Das ist die ideale Vermögensaufteilung. „Die Nachfrage der Investoren nach direkten Immobilieninvestments ist ungebrochen hoch“, sagt Martin Rosar, der bei der Volksbank seit vielen Jahren für den Bereich Real Estate zuständig ist. „Das niedrige Zinsniveau, verbunden mit der Sicherheit, die nur die Geldanlage mit grundbücherlicher Besicherung bietet, spricht dafür, dass das sogenannte Betongold auch künftig weiter glänzen wird.“

Hausherr sein

Kalkulierbare Mieteinnahmen sind der große Vorteil von direkten Immobilieninvestments.

Wer direkt in Immobilien investieren möchte, um sein Kapital sicher zu parken und mit den Mieteinnahmen ein Zusatzeskommen zu generieren, wählt meistens einen von zwei Wegen: Entweder er kauft eine Neubau-Vorsorgewohnung oder

Hohe Rendite

Bauherrenmodelle bringen bis zu 6% Rendite p.a., Vorsorgewohnungen aktuell rund 2,5% je nach Lage.

Anlageformen im Vergleich

Eigenschaften	Vorsorgewohnung	Bauherrenmodell
Lage	idealerweise Wien	Landeshauptstädte
Objektart	Neubauwohnung	Neubau oder Altbau
Anteil	100% an Wohnung	Anteil am Haus
Investor	Individuum	Gemeinschaft
Steuervorteile	ja	ja
Sicherstellung	Grundbuch/Wohnung	Grundbuch/Anteil
Wohnungseigentum	ja, direkt	ja, indirekt
geförderte Darlehen	nicht möglich	möglich
Vermietungsrisiko	ja	nein
Investmentdauer	ab 15 Jahre	15–25 Jahre

Quelle: TPA

Mit vier Wänden vorsorgen

Investment, Steuervorteil, Mieterträge: Das Bauherrenmodell im Praxistest.



© IFA AG

••• Von Andre Exner

WIEN. Wo arbeitet mein Geld? Die Antwort darauf ist für Investoren nicht immer einfach. Ob das Kapital am Sparsbuch liegt oder in Wertpapieren steckt – es ist meistens in Form von Zahlen in einem Computer vorhanden und nicht greifbar.

Demgegenüber hat das direkte Investment in Immobilien etwas Handfestes – vor allem über ein Bauherrenmodell. Ein Haus neu zu errichten oder auch ein in Ehren verfallenes Altbauobjekt auf den modernsten Stand zu bringen, aufzustocken oder mit einem architektonisch ansprechenden Dachausbau zu versehen, hat etwas von „Old Economy“ – im besten Sinne des Wortes.

Knallhart kalkuliert

Und dass man bei einem Bauherrenmodell nicht an einer bestimmten Wohnung beteiligt ist, sondern Teile des Hauses *besitzt*, macht das Investment noch persönlicher: Es ist ein ganz besonderes Gefühl für einen Anleger, wenn er an seinem eigenen Haus vorbeifährt und ganz genau weiß, dass dort sein Geld arbeitet. Das Bauherrenmodell hat durch die lange In-

24%

Anlegerbeitrag

24% der Investitionssumme liefert der Anleger, der Rest wird langfristig finanziert.

vestmentphase einen besonderen Vorteil: Es ist perfekt dazu geeignet, schon heute für später vorzusorgen. Denn während in der Bau- oder Sanierungsphase Steuern gespart werden und danach mit den Mieteinnahmen die Finanzierung getilgt wird, sind die durch die Indexierung inflationsgeschützten Mieterträge in der Entnahmephase ideal geeignet, um eine etwaige Pensionslücke zu füllen.

Ein gutes Beispiel dafür ist eines der aktuellen Projekte der IFA AG, zusammen mit Premium AG unangefochtener Marktführer in diesem Bereich: Das Neubauherrenmodell Laxenburger Straße 52 im Detail

Neubau

Es muss nicht immer Sanierung und Aufstockung sein: Auch mit einem Neubauprojekt lassen sich mit der richtigen Planung sämtliche Vorteile eines Bauherrenmodells umsetzen.

Gehweite des Reumannplatzes und des neuen Hauptbahnhofs bietet 39 Wohnungen und ein Geschäft. Es wird ab September bis Mitte 2019 mit einem geförderten Darlehen errichtet, 24% der Investitionssumme liefern die Anleger, der Rest entfällt auf Finanzierungen für 20 Jahre, die aus den Mieteinnahmen abgedeckt werden (siehe Tabelle).

Starker Partner Volksbank

Eine sichere Finanzierung ist das solide Fundament eines erfolgreichen Bauherrenmodells. Damit die Planrechnungen in der Realität punktgenau erreicht werden, braucht es einen finanzstarken und verlässlichen Partner – und ein solcher ist die Volksbank, sagt Nicole Wallmann, Prokuristin von Premium AG: „Wir haben weit mehr als 100 Bauherrenmodelle mit der Volksbank umgesetzt. Es ist für beide Seiten äußerst angenehm, mit einem verlässlichen und professionellen Partner zusammenzuarbeiten.“

Auch Michael Baert, Geschäftsführer der IFA AG, schlägt in die gleiche Kerbe: „Am Erfolg der IFA AG war eine Reihe von Partnern beteiligt, denen ein Dank gebührt – unter ihnen die Volksbank.“

IFA AG-Projekt Laxenburger Straße 52 im Detail

Ausgaben/Einnahmen	in Euro netto	in Euro pro m²
Kaufpreis Altbestand	2.200.000	695
Abbruch, Planung, Neubau	7.250.000	2.375
Wirtschaftliche Betreuung	440.000	139
Steuerberatung	40.000	13
Erstvermietung	240.000	76
Förderungsabwicklung	360.000	114
Kaufnebenkosten	620.000	196
Mietertrag/Jahr (Wohnungen)	230.520	102 (8,50 €/m²/Monat)
Mietertrag/Jahr (Geschäft)	62.424	108 (9,00 €/m²/Monat)
Mietertrag/Jahr 18 Stellplätze	12.960	720 (60 €/Platz/Monat)

Quelle: IFA AG

Smartes Wohnen für die Generation Y

Aufregende Architektur, Partyraum, Alarmanlage: Mit Zimmer-Küchl-Kabinett geben sich Wohnungssuchende heute nicht mehr zufrieden.

... Von Andre Exner

Das Durchschnittliche gibt der Welt ihren Bestand, das Außergewöhnliche ihren Wert.“ Dieses Zitat des Lyrikers und Dramatikers Oscar Wilde beschreibt die Philosophie der heutigen Errichter und Sanierer von Immobilien am besten: So wie jedes Haus ein Individuum ist und jeder Neubau ein Prototyp, streben die Bauherren nach dem Besonderen. Und dass auch Vorsorgewohnungsprojekte und Bauherrenmodelle, die sich wirtschaftlich rechnen müssen und daher auf den Cent genau kalkuliert werden müssen, auf gestalterischen Wert setzen, ist vielleicht keine Selbstverständlichkeit – aber eine Tatsache: Dass das so ist, belegen die vielen Preise und Auszeichnungen bei Wettbewerben wie „Gebaut“ und „Wiener Stadterneuerungspreis“ für Projekte der Marktführer in diesen Bereichen, Premium AG sowie IFA AG.

Innere Werte immer wichtiger
Bunte Fassaden bei Neubauten, aufwendige Sanierungen bei historischen Objekten wie den denkmalgeschützten Sofiensälen in Wien, erstmals in Österreich begrünte Fassaden bei einem Hochhaus wie bei den Danube Flats: Die äußere Gestaltung von Investmentobjekten ist zwar heute beeindruckend – aber die Fassade ist nur der „Speck“, der die Mäuse, sprich die Mieter, fängt, wie Makler gern sagen.

Daher liegt der Fokus heute auf den inneren Werten. Smart Living ist heute Smart Luxury.



Hoch hinaus

Die Verdichtung der Städte geht weiter: Dachausbauten sind eine gute Möglichkeit, um im innerstädtischen Bereich architektonisch ansprechenden Wohnraum zu schaffen und dort Wohnungen zu errichten, wo es bereits eine natürlich gewachsene Infrastruktur gibt.



80%

Smart Meter

Smart Meter sind digitale Messgeräte zur Erfassung des Energieverbrauchs. Bald werden sie zum Standard: Die EU fordert einen Marktanteil von 80% bis 2020.



Gut überwacht

Smart Meter messen den Energieverbrauch, Kamera und Alarmanlage sorgen für Schutz: Die Wohnung der Zukunft ist bestens vernetzt.

Ausstattungsdetails wie Bus-system, Gemeinschaftsflächen vom Partyraum mit WLAN über schallisolierte Musikzimmer und selbst Massage- oder Yoga-raum sind heute keine Seltenheit mehr. „Das ist auch Folge dessen, dass die Wohnungen aufgrund der steigenden Quadratmeterpreise immer kleiner werden“, sagt Daniel Jelitzka, Geschäftsführer JP Immobilien. „Dann muss man eben vieles auslagern und die Gemeinschaftsflächen umso besser gestalten.“

Das spricht allerdings für den Neubau: Der Altbaukeller wird auch bei noch so viel Investment nicht so richtig zum Weinkeller oder zum Wellnessbereich.

Zukunftsthema Sicherheit

Der Trend geht Richtung mehr Technik, sagt auch Marius Marek, Geschäftsführer des Wiener Smart-Home-Anbieters m-Smart Solutions. „Eigentlich ist durch die Technik schon so viel möglich, dass man sich fragen muss, ob das alles auch Sinn macht“, so Marek. „Den Kühlschrank, der selbstständig Essen nachbestellt, braucht niemand, Smart Metering wird hingegen schon bald überall ein Standard sein. Ein absolutes Zukunftsthema ist die *Sicherheit*.“

Daher ist beispielsweise Videoüberwachung heute sehr gefragt – so gibt es Apps, mit denen man unterwegs checken kann, wer gerade vor der Haustür steht. Die Alarmanlage, am besten mit der Polizei direkt verkabelt und statt mit Sirenen-geheul als „stiller Alarm“ ausgeführt, ist heute im High-End-Bereich schon ein Standardfeature der Ausstattung, stellt auch Sandra Bauernfeind, Wohnexpertin bei EHL Immobilien, fest. „Eine Alarmanlage gehört genauso wie eine Klimaanlage ab einem bestimmten Preisniveau bereits zum guten Ton“, sagt sie.



”

Eine Alarmanlage gehört wie die Klimaanlage ab einem bestimmten Preisniveau zum guten Ton.

“

Wo sich Hightech und alte Kunst treffen

Das Haus des reichsten Mannes der Welt, Bill Gates, ist eine Symbiose aus Hochtechnologie und gutem Geschmack.



© Ditu CC BY-SA 4.0

••• Von Reinhard Krémer

Zugegeben – das Anwesen des Microsoft-Gründers Bill Gates am Lake Washington ist ein Superlativ in vielerlei Hinsicht: Schon die Wohnfläche mit satten 6.100 Quadratmeter setzt einen Rekord. Das Notizbuch von Leonardo da Vinci, das der Milliardär seinerzeit für rund 30 Millionen US-Dollar ersteigerte, liefert den nächsten Rekord in puncto teures Zierart.

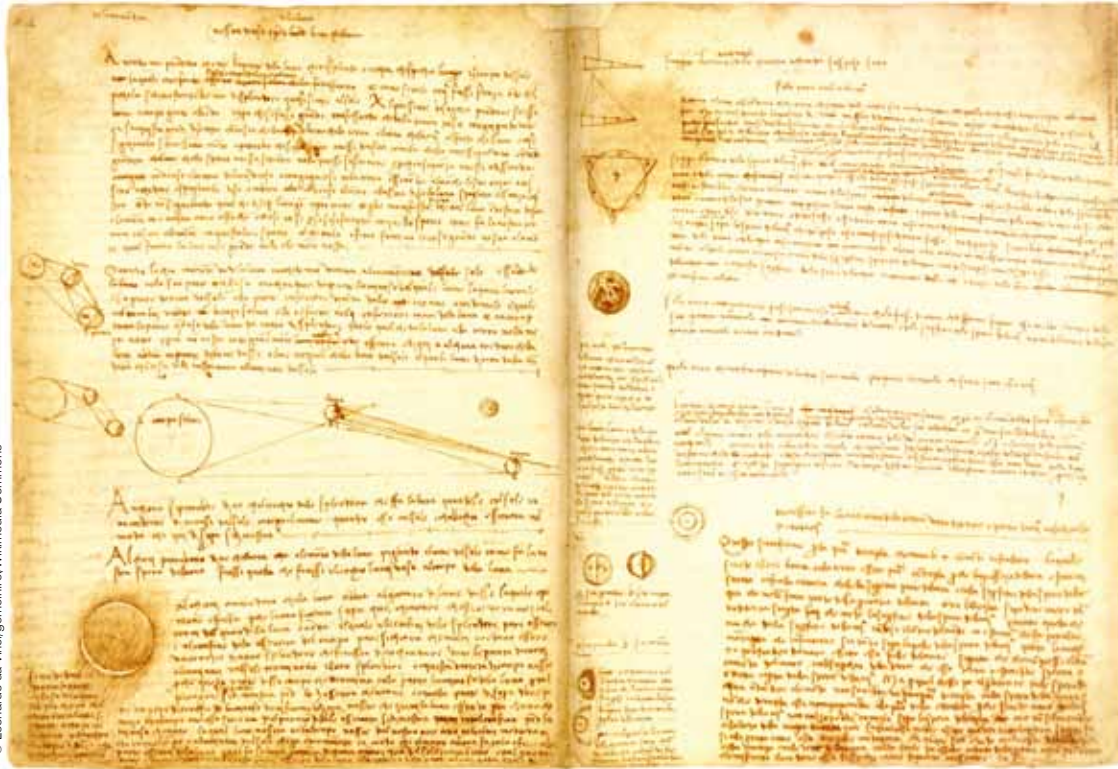
Es passt zu dem Superlativ, den der reichste Mensch der

Sagenhaft

„Xanadu 2.0“ heißt das Anwesen von Bill Gates an den Ufern des Lake Washington. Xanadu war ein sagenhafter Ort in China, der auf den Kublai Khan zurückgeht. Durch Konstruktion und Lage minimiert die natürliche Umgebung die Wärmeabstrahlung.



© CC BY 2.0



© Leonardo da Vinci/gemeinfrei/Wikimedia Commons

Welt mit seinem geschätzten Vermögen von umgerechnet 79,8 Milliarden Euro vorgibt.

Helferlein machen's gemütlich Zugegeben aber auch, dass Gates in seinem Haus mit dem Namen „Xanadu 2.0“ eine Vielzahl von technischen Helferlein hat, die wir alle wohl gern hätten – nicht zwingend notwendig, aber really nice to have und zweifellos von großem Nutzen für den Alltag.

Der Milliardär hat das Haus in Hanglage – per 84-stufiger Treppe oder per Fahrstuhl zu erreichen – auf über 20.000 Quadratmeter im entspannten



© Winslow Homer/www.the-athenaeum.org/Public Domain

Hightech

Im ganzen Anwesen geben Bildschirme ständig wechselnd die Lieblingsgemälde wieder (oben). Individuelle Musik folgt dem Gast in jeden Raum. Der Pool, im großen braunen Gebäude nahe dem See (links), hat ein eigenes Unterwasser-Sound-System.

Pacific-Stil fast ausschließlich aus Naturbaustoffen und Glas errichten lassen.

Das Haus selbst mit acht Schlafzimmern, 25 Bädern und einem 300 Quadratmeter großen Esszimmer ist quasi, passend zum früheren Job des Erbauers, ein einziger Computer. Alle Funktionen werden zentral über Touchpad-Fernbedienungen gesteuert, was bei der Einweihung noch revolutionärer war als es das heute ist.

Das Haus als Computer

Per Pin-Code, der beim Betreten des Hauses vergeben wird, macht dieses jeden Bewohner sowie den jeweiligen Aufenthaltsort desselben aus. Dort wird dann das Licht an die

Einzigartig

In einer 195 m² großen Bibliothek mit Kuppeldach bewahrt Gates seltene Manuskripte auf.

jeweilige vorprogrammierte Lieblingseinstellung angepasst und detto die Temperatur der Klimaanlage hoch- oder heruntergefahren.

Damit man sich so richtig heimelig fühlt, berieseln und „verfolgen“ auf Wunsch auch Lautsprecher, die unter den Tapeten eingebaut wurden, mit der individuellen und vorher ausgesuchten Musik die Bewohner.

Soundsystem unter Wasser

Natürlich dürfen die schönen Künste auch im Bereich der Malerei und Fotografie nicht zu kurz kommen – schließlich ist der Hausherr ein ausgewiesener Kunst-Afficionado. Und so geben Dutzende übers Haus verteilte Computerbildschirme jene oder Fotos wieder, die der Gast besonders liebt.

Ein 18 Meter langer Pool in einem eigenen Gebäude mit 362 Quadratmetern kann von außen erreicht werden, indem man unter einer Glaswand durchtaucht. Und damit es nicht zu langweilig wird, gibt es dort ein eigenes Unterwasser-Sound-System.

Und weil offenbar auch kein Milliardär so ganz ohne Spleen sein kann, lässt Gates seinen Lieblingsbaum, einen jahrzehntealten Ahornbaum, mit Video-Kameras rund um die Uhr bewachen. Ein Computer, der die jeweiligen Idealwerte für sein Wohlbefinden errechnet, „füttert“ und trinkt den Baum nach Bedarf. Übrigens: Über das Security-System dieser Wohnanlage ist nichts bekannt, man kann aber wohl sicher sein, dass es vom Feinsten ist ...



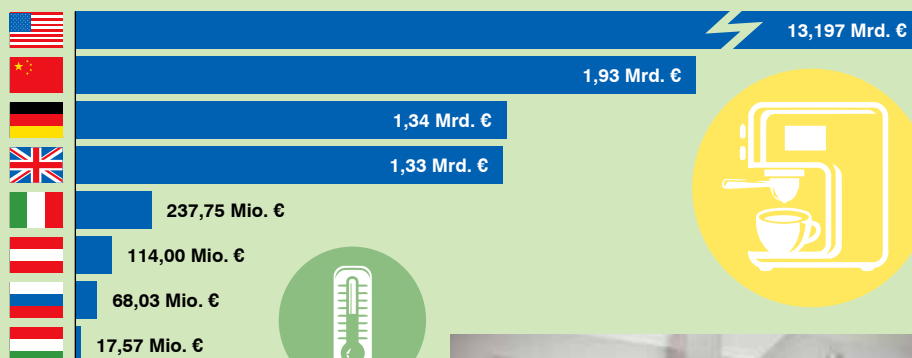
Smart Homes und Business

Smart Homes sind rund um den Globus ein Mega-Milliarden-Geschäft. Ein zukunftssträchtiger Trend wird zum wichtigen Wirtschaftsfaktor.

22,9 Mrd. €

Gesamtumsatz

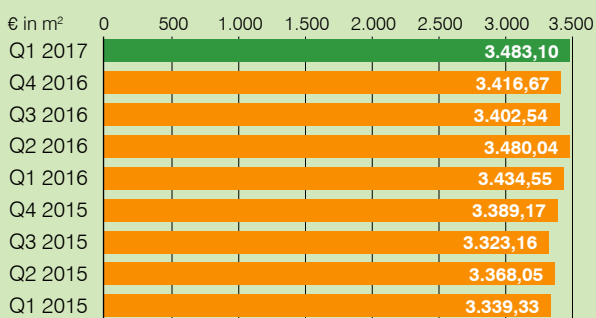
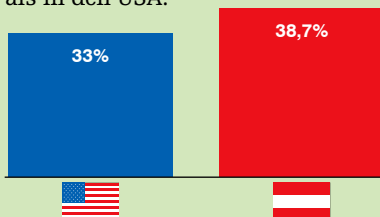
Die Marktsegmente rund um Smart Homes werden heuer kräftig prosperieren, wie die globale Umsatzschätzung zeigt. Ganz vorn liegen die USA; China stößt in die Phalanx der wichtigen Industriestaaten vor. Deutschland und England liegen nämlich hinter dem „Roten Riesen“, weit abgeschlagen ist Italien.



+38,7%

Zuwächse bei Smart Homes

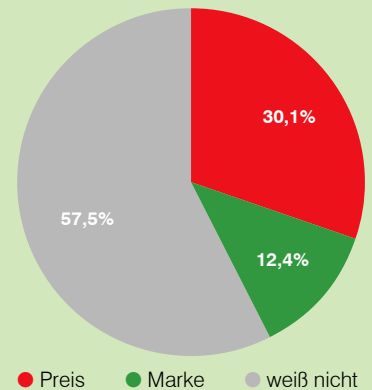
In Österreich werden heuer höhere Steigerungsraten erwartet als in den USA.



3.483 €/m²

Wohnpreise in Ö

Die Quadratmeterpreise in Österreich scheinen ihren Zenit erreicht zu haben; das lässt Käufer mehr im Börsel für eine gediegene technische Ausstattung.



30,1%

Was ist bei den Electronics für Smart Homes wichtiger für die Kaufentscheidung – Preis oder Marke? Nur rund zwölf Prozent glauben an die Macht der Marke.

46%

Wohnsituation in Österreich

Markchancen: Ein eigenes Haus erfordert höheren Einsatz für die Smart Home-Technik.

