

Felix Austria – Lukrative Investitionen in Österreich

Wiener Immobilienmarkt für Privatanleger sehr interessant

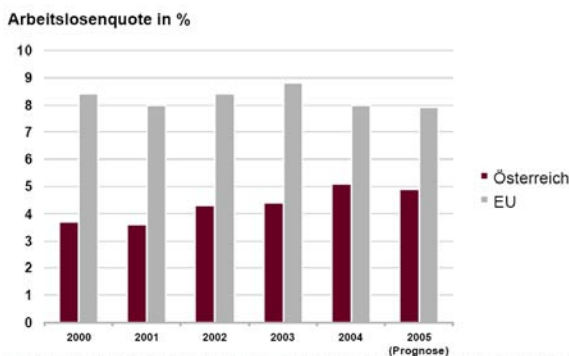
Der Immobilienmarkt der österreichischen Hauptstadt scheint aufgrund seiner positiven Zukunftsaussichten für Privatanleger momentan besonders interessant zu sein. So berichtet die international sehr renommierte Immobilienagentur CB Richard Ellis (CBRE) von einer Vermietungsleistung von ca. 170.000 m² im ersten Halbjahr 2005. Dieser Wert wurde noch nie in einem ersten Halbjahr erreicht und stellt gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um fast ein Drittel dar. Dieser Trend geht einher mit sinkenden Leerstandsdaten und dürfte somit mittelfristig zu einem Anziehen der Mietpreise führen.

Rahmendaten Österreich

Österreich gilt aufgrund seiner geographischen Lage innerhalb der EU als wichtige Ost-West-Drehscheibe. Das Land ist ein Knotenpunkt internationaler Handels- und Verkehrslinien und profitiert von seiner guten Infrastruktur. Außerdem ist Österreich Sitz wichtiger internationaler Organisationen, wie z.B. OPEC, UNO und OSZE.

Die österreichische Wirtschaft wird vor allem vom Tourismus und dem gesamten Dienstleistungssektor getragen.

Der Immobilienmarkt in Österreich wird flankiert von den positiven volkswirtschaftlichen Rahmendaten des Landes. So liegen seit Jahren die Wachstumsraten des BIP über und die Arbeitslosenquote (Juni 2005: 4,6%) sowie die Inflationsrate unter dem Schnitt der EU. Weiterhin bietet Österreich internationalen Investoren interessante steuerliche Rahmenbedingungen an.



Der Standort Wien

Spricht man vom Immobilienmarkt Österreichs so ist vor allem im gewerblichen Bereich damit meistens die Hauptstadt Wien gemeint.

Aufgrund der sehr zentralen Organisation der öffentlichen Verwaltung ist vor allem die öffentliche Hand ein starker Nachfrager am Immobilienmarkt in Wien.

Wichtiger Grund für die Attraktivität Wiens als Standort für die Zentral- und Osteuropaaktivitäten zahlreicher internationaler Unternehmen ist aber nicht nur die günstige Lage der Stadt, sondern auch das sehr moderate Preisniveau am Mietmarkt für gewerbliche Büroflächen. Die Miete in Spitzenlagen von derzeit **monatlich ca. 22 €/m²** liegt am unteren Ende der Skala und ist auch deutlich günstiger als in vielen Metropolen Osteuropas, wie z.B. Budapest, Warschau und Prag.

Der Marktzyklus spricht für einen Einstieg

Wie bereits oben erwähnt, scheint derzeit ein gut geeigneter Zeitpunkt zum Einstieg in den Immobilienmarkt in Wien zu sein.

Wiener Büromarkt im europäischen Vergleich



Der Wiener Immobilienmakler CPB erwartet auch in den nächsten Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Büroflächen durch die öffentliche Hand. Weiterhin wird die Nachfrage durch internationale Investoren wegen der Ost-Erweiterung der EU anhaltend hoch bleiben.

Die genannten Faktoren dürften zu einem Angleichen der günstigen Mietpreise in Wien an das internationale Niveau führen, wovon die Immobilieninvestoren durch steigende Werte ihrer Objekte mit profitieren werden.



Wiener „Renditeschmankerl“ für deutsche Anleger

Auf die interessante Entwicklung am Immobilienmarkt in Wien haben auch zahlreiche deutsche Initiatoren geschlossener Immobilienfonds reagiert und sich Objekte in der österreichischen Hauptstadt gesichert. Wir haben für unsere Kunden das aktuelle Angebot gesichtet und zwei nach unserer Meinung sehr interessante Anlageobjekte ausgewählt. Diese stellen wir Ihnen nachfolgend kurz vor.



Das Hamburger Bankhaus Wölbern ist ein sehr erfahrener und erfolgreicher Initiator von geschlossenen Immobilienfonds mit Objekten in Österreich.

Beim aktuellen Angebot beteiligt sich der Anleger an der Immobilie „Bergkristall“ in bester Citylage direkt am Franz-Josephs-Bahnhof im 9. Wiener Bezirk.

Das Objekt ist zu 95% an die Bank Austria Creditanstalt AG vermietet, die im Bereich der gehobenen Privatkundschaft in Österreich über einen Marktanteil von mehr als 20% verfügt. Die Bank gehört seit dem Jahr 2000 zur deutschen HVB-Gruppe und verfügt über eine sehr gute Bonität als Mieter.

Der Mietvertrag mit der Bank Austria wurde auf unbefristete Dauer abgeschlossen und kann frühestens zum Jahr 2020 gekündigt werden. Die Jahresmiete wird jährlich an die Inflationsrate in Österreich angepasst.

Dem Anleger verspricht das Bankhaus Wölbern eine anfängliche Ausschüttung von **6% p.a.**, die aufgrund der günstigen Steuergesetzgebung in Österreich bis zu einem Anlagebetrag von € 35.000,- pro Person **steuerfrei** ist. In Deutschland unterliegt der Fonds, wie bei fast allen Auslandsimmobilienfonds, lediglich dem Progressionsvorbehalt.

Ein besonderer Clou aller Österreich Fonds ist aber die Tatsache, dass Österreich als einziges Land mit Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen für die Erbschaftsteuer mit der vorteilhaften Freistellungsmethode geschlossen hat.

Hierdurch wird im Erbfall der Wert des Fonds in Österreich zur Besteuerung herangezogen und ist in Deutschland, ebenfalls unter Anwendung des Progressionsvorbehaltes, von der Erbschaftsteuer befreit.

Bei Übertragung von größeren Vermögen im Todesfall profitieren die Anleger zudem erheblich von den Freibeträgen in Österreich und der günstigen Immobilienbewertung zum Einheitswert.



BlueCapital

Österreich III

Mit seinem dritten Österreich-Fonds bietet BlueCapital den Anlegern eine Beteiligung an der architektonisch sehr anspruchsvollen Immobilie „Adler und Ameise“ im 3. Bezirk in Wien.

Das Objekt weist eine vermietbare Fläche von 23.906 m² aus und verfügt über eine eigene Tiefgarage. Die Immobilie ist langfristig zu 100% an namhafte Mieter vermietet, auch wenn diese nach unserer Meinung nicht ganz die Bonität der Bank Austria Creditanstalt AG im Wölbern-Objekt besitzen.

Auch der Fonds von Blue Capital bietet eine anfängliche Ausschüttung von 6% im Jahr, die im Jahr 2015 sogar auf 7,5% steigen soll.

Sprechen Sie mit Ihrem SRQ - Berater, der Ihnen gerne alle weiteren Details dieser beiden interessanten Beteiligungen nennt und prüft, ob das Angebot zu Ihrer Anlagestrategie und zu Ihrem persönlichen Risikoprofil passt.