

WIR  
IMMOBILISIEREN  
WERTE.



**WERTSECURE**

Immobilien mit Perspektive

# Bauherrenmodell

Marischkapromenade 4 | 1210 Wien

# Bestandsobjekt







# Visualisierung





Quelle: MP Architekten ZT GmbH

# Standort





# Standort



- Marischkapromenade 4
- ① Buslinie 30A, 32A
- ② U-Bahn U1 Leopoldau
- ③ S-Bahn Siemensstrasse

# Standort

- ▶ **Schöne Wohnanlage mit hohem Freizeitwert**
  - Sportcenter Marco Polo (Golf, Tennis, Fitness)
- ▶ **sehr gute Verkehrsanbindung**
  - S-Bahn, Buslinien und U1
- ▶ **Parkmöglichkeiten fußläufig erreichbar**
  - 2 Tiefgaragen + Dauerparkplätze
- ▶ **Gute Nahversorgung**

# Vergleich Parameter 2024 vs. 2025

Parameter	2024	2025
Investitionssumme	EUR 5.300.000,-	EUR 5.300.000,-
Eigenmittel	EUR 1.600.000,- (4 Tranchen; 30%)	EUR 1.350.000,- (3 Tranchen; 25%)
Förderdarlehen	EUR 797.000,-	EUR 817.000,-
Bankdarlehen	EUR 2.930.000,-	EUR 3.133.000,-
Verlustzuweisung	102% im 1. Jahr	108% im 1. Jahr
Kreditzinssatz	3,875%	3,750%
Investitionsphase	27 Monate	21 Monate
Totalgewinn (Kredit)	30. Jahr	29. Jahr

# Exkurs: Finanzierung

## ▶ Problematik Finanzierung 2024:

- Rückzug Finanzierungszusage Volksbank NÖ
- Zurückhaltung der Banken bei Immo-Finanzierungen
  - Regionalitätsprinzip (Vorgaben FMA)
  - Obligoreduktion (Vorgaben Nationalbank)

## ▶ Raiffeisenbank Ybbstal

## ▶ Finanzierungsparameter

- Laufzeit: 15 Jahre
- Zinssatz: 3-Monats-Euribor + 1,50%
- Sondertilgungen: ab Fertigstellung möglich

# Projektdaten

- ▶ **Sockelsanierung und Dachbodenausbau**
- ▶ **Schaffung von 7 Wohneinheiten + 3 Ateliers**
- ▶ **729 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche**
- ▶ **1.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
  - davon 1.600 m<sup>2</sup> Garten
- ▶ **Baubeginn voraussichtlich im Jänner 2026**
- ▶ **Ende der Investitionsphase Ende März 2027**

# Projektdaten

- ▶ Sofortabsetzung diverser Werbungskosten
- ▶ Beschleunigte 1/15-Abschreibung  
+ 1/67-Abschreibung für Gebäudebestand
- ▶ Attraktive Förderung mit Annuitätenzuschüssen
  - 20 Jahre Laufzeit; 1,00 % p.a. Fixzinssatz
  - EUR 3,30/m<sup>2</sup> Zuschuss pro Monat
- ▶ Bankdarlehen
  - 15 Jahre Laufzeit; 3,75 % p.a. variabler Zinssatz

# Projektdaten

- ▶ **Mietkalkulation während Förderdauer von 20 Jahren**
  - EUR 9,90/m<sup>2</sup> pro Monat ohne Indexierung –  
halbjährliche Anpassung an Refinanzierungskosten
  - EUR 40,00 Küchenmiete pro Wohneinheit
- ▶ **Stabiler, attraktiver Gesamtertrag während Förderdauer**
  - EUR 9,90/m<sup>2</sup> Miete (+ teilweise Index)
  - EUR 3,30/m<sup>2</sup> Zuschuss
  - EUR 0,50/m<sup>2</sup> Küchenmiete
  - EUR **13,70/m<sup>2</sup>** Gesamtertrag über 20 Jahre

# Projektdaten

## Förderung

### ▶ **Direktdarlehen 20 Jahre / 1,00 % Fixzinssatz**

- Sockelsanierung € 481.000,-
- Dachausbau € 336.000,-
- € 817.000,-**

### ▶ **Zuschüsse 20 Jahre**

- Sockelsanierung **€ 29.000,- p.a.**



# Mindestbeteiligung

▶ **Kredit-/ Barvariante:** EUR 106.000,- (20/1.000)

– Kredit: EUR 9.000,- Eigenmittel x 3

– Bar: EUR 85.660,- Eigenmittel

▶ **Mischvariante:** EUR 132.500,- (25/1.000)  
20 Kredit / 5 Bar

# Projektprognose

Anteil 40/1.000

- Kredit

# Prognoserechnung 4%-Anteil Kreditzeichner

## MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

### PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression  
Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Eigenkapital <sup>1)</sup>	54.000,-
Fremdkapital (frei finanziert) <sup>2)</sup>	125.320,-
Fremdkapital (gefördert) <sup>3)</sup>	32.680,-
<b>KAPITALEINSATZ gesamt</b>	<b>212.000,-</b>

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	18.000,-	-19.400,-	-9.700,-	8.300,-
2026	18.000,-	-9.040,-	-4.520,-	13.480,-
2027	18.000,-	-9.415,-	-4.708,-	13.292,-
	54.000,-	-37.855,-	-18.928,-	35.072,-

- Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung
- Mieteinnahmen nach Entschuldung
- Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes

105.357,-  
6.003,- p.a.  
5,70 % p.a.

# Prognoserechnung 4%-Anteil Kreditzeichner

## MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

### LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss <sup>1)</sup>	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer <sup>2)</sup>	Steuer <sup>3)</sup>	Aufwand / Ertrag nach Steuer <sup>4)</sup>	gesamter Aufwand nach Steuer <sup>5)</sup>	Darlehensstand
2025				-18.000	9.700	-8.300	-8.300	
2026				-18.000	4.520	-13.480	-21.780	
2027	2.752	-8.202	-902	-24.352	4.708	-19.644	-41.424	-152.524
2028	4.056	-10.936	-1.804	-8.684	4.893	-3.790	-45.214	-144.507
2029	4.082	-10.936	-1.804	-8.658	4.749	-3.909	-49.124	-136.226
2042	4.390	-2.734	-1.804	-148	-1.302	-1.450	-112.931	-7.933
2043	4.423		-1.804	2.619	-1.336	1.284	-111.647	-6.201
2044	4.456		-1.804	2.653	-1.361	1.292	-110.356	-4.451
2045	4.490		-1.804	2.687	-1.387	1.300	-109.056	-2.684
2046	4.525		-1.804	2.721	-1.413	1.308	-107.748	-899
2047	5.482		-902	4.581	-2.190	2.391	-105.357	0
2048	5.403			5.403	-2.441	2.961	-102.395	

**Nettoeinnahmen = Miete + Zuschuss – Investorenkosten**

# Prognoserechnung 4%-Anteil Kreditzeichner

## MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

### STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Miete <sup>1)</sup>	Investorenkosten <sup>2)</sup>	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen <sup>3)</sup>	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert <sup>4)</sup>	steuerliches Ergebnis
2025				-19.400			-19.400
2026				-9.040			-9.040
2027	2.361	-189	2.172	-7.960	-3.466	-162	-9.415
2028	3.148	-252	2.896	-7.960	-4.410	-313	-9.787
2029	3.176	-254	2.922	-7.960	-4.162	-298	-9.498
2042	3.589	-359	3.230	-520	-17	-89	2.604
2043	3.625	-363	3.263	-520		-71	2.671
2044	3.662	-366	3.296	-520		-54	2.722
2045	3.700	-370	3.330	-520		-36	2.774
2046	3.739	-374	3.365	-520		-19	2.826
2047	5.447	-545	4.902	-520		-3	4.380
2048	6.003	-600	5.403	-520			4.883

1/15 Afa

1/67 Afa

Förder-Miete

Angemessene Miete

# Projektprognose

Anteil 40/1.000

- Bar

# Prognoserechnung 4%-Anteil Barzeichner

## MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

### PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Eigenkapital <sup>1)</sup>	171.320,--
Barzeichnerbonus <sup>2)</sup>	8.000,--
Fremdkapital (gefördert) <sup>3)</sup>	32.680,--
<b>KAPITALEINSATZ <i>gesamt</i></b>	<b>212.000,--</b>

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2025	171.320,--	-11.720,--	-5.860,--	165.460,--
2026	0,--	-9.120,--	-4.560,--	-4.560,--
2027	0,--	-5.950,--	-2.975,--	-2.975,--
	<b>171.320,--</b>	<b>-26.790,--</b>	<b>-13.395,--</b>	<b>157.925,--</b>

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung	190.605,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) und normale (1/67 AfA) Abschreibung <sup>4)</sup>	6.588,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,50 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	81.795,--
■ Mieteinnahmen nach Entschuldung	6.003,-- p.a.
■ Mietertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	7,30 % p.a.

# Prognoserechnung 4%-Anteil Barzeichner

MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression  
 Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss <sup>1)</sup>	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer <sup>2)</sup>	Steuer <sup>3)</sup>	Aufwand / Ertrag nach Steuer <sup>4)</sup>	gesamter Aufwand nach Steuer <sup>5)</sup>	Darlehensstand
2025			-171.320	5.860	-165.460	-165.460	
2026			0	4.560	4.560	-160.900	
2027	2.752	-902	1.850	2.975	4.825	-156.075	-31.940
2028	4.056	-1.804	2.253	2.688	4.941	-151.134	-30.449
2029	4.082	-1.804	2.278	2.668	4.946	-146.188	-28.943
2042	4.390	-1.804	2.586	-1.311	1.276	-89.369	-7.933
2043	4.423	-1.804	2.619	-1.336	1.284	-88.085	-6.201
2044	4.456	-1.804	2.653	-1.361	1.292	-86.794	-4.451
2045	4.490	-1.804	2.687	-1.387	1.300	-85.494	-2.684
2046	4.525	-1.804	2.721	-1.413	1.308	-84.186	-899
2047	5.482	-902	4.581	-2.190	2.391	-81.795	0
2048	5.403		5.403	-2.441	2.961	-78.833	

Nettoeinnahmen = Miete + Zuschuss – Investorenkosten



# Prognoserechnung 4%-Anteil Barzeichner

## MARISCHKAPROMENADE 4 | 1210 WIEN

### STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

40 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression  
 Nettoinvestitionssumme EUR 212.000,-

Jahr	Miete <sup>1)</sup>	Investorenkosten <sup>2)</sup>	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert <sup>3)</sup>	steuerliches Ergebnis
2025				-11.720		-11.720
2026				-9.120		-9.120
2027	2.361	-189	2.172	-7.960	-162	-5.950
2028	3.148	-252	2.896	-7.960	-313	-5.376
2029	3.176	-254	2.922	-7.960	-298	-5.336
2042	3.589	-359	3.230	-520	-89	2.621
2043	3.625	-363	3.263	-520	-71	2.671
2044	3.662	-366	3.296	-520	-54	2.722
2045	3.700	-370	3.330	-520	-36	2.774
2046	3.739	-374	3.365	-520	-19	2.826
2047	5.447	-545	4.902	-520	-3	4.380
2048	6.003	-600	5.403	-520		4.883

1/15 Afa

1/67 Afa

Förder-Miete

Angemessene  
Miete

# Fragen & Antworten

- ▶ **F: Warum Gesamtpreis pro m<sup>2</sup> so hoch?**
- ▶ A: großes Grundstück ca. 1.800 m<sup>2</sup> / Baukosten denkmalpflegerische Maßnahmen.
  
- ▶ **F: Besteht ein höheres Leerstandsrisiko durch große Wohnungen?**
- ▶ A: Wunderschöne DG-Wohnungen und Wohnungen mit großem Garten zu einem unschlagbaren Preis (9,90/m<sup>2</sup> Nettomiete). Gut geeignet für Familien mit höherem Einkommen – Nachfrage hoch nach leistbaren großen Wohnungen (Mieterwechsel seltener).
  
- ▶ **F: Werterhaltende Lage?**
- ▶ A: Verkehrsberuhigtes (Fahrverbot in der Wohnanlage) Umfeld mit großem Grünflächenanteil und hohem Freizeitwert. Ausgezeichnete Verkehrsanbindung und gute Nahversorgung.

# Fragen & Antworten

- ▶ **F: Können sich Probleme beim Umbau durch den Bestandsmieter ergeben?**
- ▶ A: Nein, da bereits eine Vereinbarung zum Ausziehen während der Bauphase abgeschlossen wurde. Altm Mieter zahlt nach Umbau gleich hohe Miete wie ein Neumieter.
  
- ▶ **F: Was ist der Status des Bau- und Förderungsverfahrens?**
- ▶ A: Baueinreichung erfolgt in 1,5 – 2 Monaten. Von der Förderstelle liegt ein Vorprüfbericht vor.
  
- ▶ **F: Sind die kalkulierten Baukosten im Hinblick auf den Denkmalschutz haltbar?**
- ▶ A: Lt. dem Generalplaner sind die denkmalpflegerischen Maßnahmen mit dem Denkmalamt vorbesprochen. Referenzprojekte im unmittelbaren Umfeld sind bereits abgeschlossen. Die Kosten für spezielle Baumaterialien und Professionisten sind in der Projektkalkulation bereits berücksichtigt.

# Highlights

- ▶ **Wunderschönes Denkmalschutzobjekt**
- ▶ **Großer, parkähnlicher Garten mit 1.600 m<sup>2</sup> Fläche**
- ▶ **Hohe Zuschüsse von EUR 3,30/m<sup>2</sup> pro Monat über 20 Jahre + Förderdarlehen mit Fixzins 1% p.a.**
- ▶ **Hohe Verlustzuweisung von 108% im Jahr 2025 für Kreditzeichner**

# Highlights

- ▶ **Schnelle Platzierung durch geringes Investitionsvolumen**
- ▶ **Geringe Eigenmittel notwendig (25% über 3 Jahre)**
- ▶ **Beteiligungsmöglichkeit ab EUR 106.000,- Investitionssumme**



**VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**