

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 m² vermietbare Fläche**
- ▶ **1.800 m² Grundstücksfläche**
 - davon 1.600 m² 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/m² Zuschuss pro Monat
- ▶ Bankdarlehen
 - 15 Jahre Laufzeit; 3,75 % p.a. variabler Zinssatz

Projektdaten

- ▶ **Mietkalkulation während Förderdauer von 20 Jahren**
 - EUR 9,90/m² pro Monat ohne Indexierung –
halbjährliche Anpassung an Refinanzierungskosten
 - EUR 40,00 Küchenmiete pro Wohneinheit
- ▶ **Stabiler, attraktiver Gesamtertrag während Förderdauer**
 - EUR 9,90/m² Miete (+ teilweise Index)
 - EUR 3,30/m² Zuschuss
 - EUR 0,50/m² Küchenmiete
 - EUR **13,70/m²** 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 ¹⁾	54.000,-
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	125.320,-
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	32.680,-
KAPITALEINSATZ gesamt	212.000,-

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 ¹⁾	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	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 ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	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 ¹⁾	171.320,--
Barzeichnerbonus ²⁾	8.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	32.680,--
KAPITALEINSATZ <i>gesamt</i>	212.000,--

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,--
	171.320,--	-26.790,--	-13.395,--	157.925,--

■ 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 ⁴⁾	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 ¹⁾	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ²⁾	Steuer ³⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁴⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁵⁾	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 ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	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 m² so hoch?**
- ▶ A: großes Grundstück ca. 1.800 m² / 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/m² 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 m² Fläche**
- ▶ **Hohe Zuschüsse von EUR 3,30/m² 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!**