

ÖSTERREICHS UNABHÄNGIGES MAGAZIN FÜR ANLAGEBERATUNG

# FONDS

*professionell*



## ÖSTERREICHISCHER FONDSPREIS

Alle Siegerfonds im Überblick  
+ die Anbieter mit dem besten Service

## VIG-CEO HARTWIG LÖGER:

Seine Pläne nach der Milliarden-  
übernahme in Deutschland

## SACHWERTE

Der Wohnimmobilienmarkt  
ist auf Erholungskurs

## PRIVATBANKEN

Das Provisionsergebnis rückt  
wieder in den Vordergrund

**Bringen  
Sie das Cover  
zum Sprechen!**

QR-Code scannen und Kamera  
auf das Foto richten



# » Der ETF-Boom nützt auch aktiven Asset Managern «

Christoph Bergweiler, Kontinentaleuropa-Chef von J.P. Morgan Asset Management

# Sachwertradar

In **Wien** und **Graz**, den beiden größten Städten Österreichs, stehen aktuell interessante **Immobilieninvestments** mit historischem Charakter zur Verfügung.

**D**ie Investitionen in den Wohnungsneubau sind seit Jahren rückläufig. Das rückt bei Investoren verstärkt Bestandsimmobilien in den Fokus. Das Angebot ist vielfältig und reicht vom direkten Wohnungskauf in einem Zinshaus bis zur unternehmerischen Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft.

## Beste Citylage in Graz

Bei dem Investment in Graz handelt es sich um eine Beteiligung an der Murgasse 4 Immobilienverwaltungs GmbH & Co KG. Die Beteiligungsgesellschaft erwarb im Dezember 2021 ein historisches Wohn- und Geschäftshaus. Die Murgasse liegt in der Grazer Altstadt, seit 1999 ein Unesco-Weltkulturerbe, unmittelbar am Hauptplatz. Anbieter und Investment Manager ist der Wiener Projektentwickler Quantensprung. Das Beteiligungsangebot befindet sich im Exklusivvertrieb der Pericon.

In der Liegenschaft wurden bereits 2024 der Keller, der Eingangsbereich, das Stiegenhaus und drei Wohnungen umfassend saniert. Außerdem wurde das Objekt an das Fernwärmenetz angeschlossen. Demzufolge besteht für die Investoren, die jetzt einsteigen, gegenwärtig kein Baukostenrisiko. Die insgesamt rund 414 Quadratmeter Nutzfläche sind aktuell voll vermietet. Die Flächen im Erdgeschoß werden von Handwerksbetrieben genutzt. In den Obergeschoßen befinden sich eine Zahnarztpraxis, ein Büro und die drei sanierten



Apartments, die touristisch vermietet werden. Sie sind zu einer Fixmiete an einen externen Betreiber vermietet.

Im Rohdachboden können zusätzlich rund 165 Quadratmeter Wohnnutzfläche geschaffen werden. Der zweigeschoßige Ausbau ist bereits projektiert und befindet sich zurzeit im behördlichen Bewilligungsverfahren. Laut Quantensprung liegt eine positive Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vor. Ob und wann der Dachgeschoßausbau durchgeführt wird, entscheiden die Investoren. Diese Frage wird voraussichtlich in einem bis eineinhalb Jahren erstmals zur Diskussion gestellt.

## Unternehmer in der KG

Anleger beteiligen sich nicht direkt, sondern treuhändig über die Sequence Treu-

hand GmbH, die Kommanditistin in der Beteiligungsgesellschaft ist. Ihre Aufgabe ist die laufende Investorenkommunikation und die Abwicklung der Auszahlungen. Die Beteiligung ist unbefristet, eine Kündigung der Gesellschaft ist bis zur Erreichung des steuerlichen Totalüberschusses ausgeschlossen, wobei die Anteile während der Laufzeit durch einen Verkauf an Mitgesellschafter oder Dritte übertragen werden können.

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 3,8 Millionen Euro. Davon entfallen 1,74 Millionen Euro inklusive Nebenkosten auf die Anschaffung des Altbestands, rund eine Million Euro auf die Sanierung und Instandsetzung inklusive Projektierung und 100.000 Euro auf die Zwischenfinanzierung. Der Ankauf wurde mit einem Darlehen von 1,6 Millionen Euro finanziert. Es ist bis Ende März 2027 tilgungsfrei und mit einem Fixzins in Höhe von 1,5 Prozent ausgestattet. In der langfristigen wirtschaftlichen Prognose wurde der Kredit ab April 2027 prolongiert und mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,5 Prozent, gebunden an den 3-Monats-Euribor, und einer Laufzeit von 20 Jahren kalkuliert.

## Einstieg ab 175.000

Die Immobilie generiert aktuell Mieteinnahmen von rund 95.000 Euro netto pro Jahr. Quantensprung hat für die Indexanpassung der Mieteinnahmen drei Prozent pro Jahr angesetzt. Liquiditätsüberschüsse werden in der Kreditzeichner-Variante vorrangig zur Fremdmitteltilgung verwendet; Ausschüttungen an die Anleger fließen also erst nach vollständiger Rückführung der Fremdfinanzierung.

Das Gesamtinvestitionsvolumen soll bis zu einem Betrag von 2,1 Millionen Euro durch Eigenkapital der Anleger finanziert werden. Bei der Barzeichnungs-Variante wird der Fremdmittelanteil durch Eigenmittel ersetzt. Grob gerechnet investiert man für die Mindestbeteiligung von 4,76 Prozent rund 175.000 Euro (vor Steuern) und kann laut Prognose mit einer Bruttoausschüttungsrendite von etwa 2,5 bis 2,8 Prozent pro Jahr rechnen. In der Kredit-Variante beträgt sie, bezogen auf die insgesamt eingesetzten Eigenmittel, etwa 7,5 Prozent pro Jahr nach Rückführung der Fremdmittel. Quantensprung kündigt im Fall des Dachausbaus eine „attraktive Steigerung“ der Rendite an.

### Investment im Arbeiterbezirk

Im 16. Wiener Bezirk, auch Ottakring genannt, sind Wohnungen in einem „Altbauschatz mit Parkblick“ im Angebot. Der Bezirk ist bei der Mittelschicht und bei Zuwanderern sehr beliebt. Auf 8,7 Quadratkilometern Bezirksfläche wohnen in 51.000 Haushalten rund 103.000 Einwohner. Mitten in Ottakring erwarb der Immobilienmanager Vienna Estate Mitte Dezember 2024 ein Eckzinshaus aus der Gründerzeit, das 1910 fertiggestellt wurde und direkt an einem kleinen, typisch innerstädtischen Park liegt. Es beherbergt auf rund 1.200 Quadratmeter Nutzfläche insgesamt 18 Einheiten: ein Geschäftslokal im Souterrain und 17 Wohnungen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Die Gebäudefassade mit Stuck, die hohen Räume und Fenster und das Fischgrätparkett sind typische Altbaulemente. Aus den Fenstern auf einer Seite des Eckhauses blickt man auf den Park am Stöberplatz.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse und punktet mit guter Nahversorgung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Eine Straßenbahnstation der Linie 43 befindet sich direkt ums Eck. Damit sind in wenigen Minuten die U-Bahnen U6 und U2



Die Vienna-Estate-Gruppe mit Vorstandschef **Peter Lazar** managt ein milliardenschweres Immobilienportfolio im Großraum Wien.

erreichbar. Außerdem besteht eine Anbindung an die Schnellbahn. In den kommenden Jahren wird die U-Bahn-Linie U5 verlängert. Die Station Hernals wird nach Fertigstellung von der Liegenschaft in Gehreichweite zur Verfügung stehen.

Die nahe gelegene Hernalser Hauptstraße bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Naherholungsgebiete wie der Wilhelminenberg und der nahe Wienerwald sind sehr gut erreichbar.

### Sanierung dringend nötig

Seit Mitte Februar wird das Objekt vermarktet. Zum Verkauf stehen zehn unsanierte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit rund 40 bis 90 Quadratmeter Wohnfläche. In einigen Wohnungen sind nicht alle Räume zentral vom Flur aus begehbar. Balkone oder Terrassen gibt es nicht. Laut Vienna Estate bieten sich mehrere Einheiten für eine Zusammenlegung an. Der Energieausweis ist nicht positiv zu bewerten, da aufgrund des Immobilienzustands der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) schlecht sind.

Vienna Estate hat für die Liegenschaft drei Millionen Euro zuzüglich Nebenkosten bezahlt. Die nicht leer stehenden Wohnungen unterliegen dem Mietrechtsgesetz (MRG). Die Mieteinnahmen beliefen sich im Oktober 2024 auf rund 67.800 Euro netto pro Jahr. Zu diesem Zeitpunkt standen drei Wohnungen leer. Die Ausweitung des Leerstands zu Sanierungszwecken ist Teil des Wirtschaftsplans. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche betrug 2.484 Euro. Das ist angesichts des Sanierungsaufwands und des mitgekauften Leerstands nicht günstig, aber gleichwohl ortsüblich, wenn man bedenkt, dass laut EHL im Jahr 2024 Zinshäuser im 16. Bezirk zwischen 1.600 und 2.800 Euro pro Quadratmeter gekostet haben.

Die Käufer sollen die unsanierten und leer stehenden Wohnungen für 3.500 Euro im Parterre bis 4.900 Euro in den Obergeschossen erwerben. Abhängig vom Sanierungsumfang kostet die Instandsetzung und Modernisierung im Schnitt zwischen 1.000 und 1.500 Euro pro Quadratmeter. Mit dem daraus resultierenden Gesamtpreis bewegen sich die Käufer aktuell im oberen Preissegment. Denn voriges Jahr kosteten frisch sanierte Altbauwohnungen in den Wiener Außenbezirken laut Immo Analytics im Durchschnitt 5.900 Euro. Das durchschnittliche Mietniveau lag bei 10,30 Euro pro Quadratmeter und Monat. EHL nennt im heurigen Wohnungsmarktbericht eine Durchschnittsmiete im Erstbezug von 14,70 Euro und bei allen anderen Wohnungen von 13,10 Euro. Gelingt dem neuen Eigentümer, der eine Wohnung für 4.900 Euro kauft und für weitere 1.500 Euro saniert, die Neuvermietung zu 14 Euro pro Quadratmeter, käme er auf einen rechnerischen Mietertrag von 2,6 Prozent. Die Kaufnebenkosten und anfallende Steuern sind dabei nicht berücksichtigt. Eine geringere Miete sollte es nicht sein, damit das Investment attraktiv bleibt.

ALEXANDER ENDLWEBER **FP**

## Aktuelle Sachwertinvestments für Privatanleger im Überblick

| Initiator/Anbieter                            | Produkt                                   | Typ | Mindestinvestment | Volumen                  | Laufzeit      |
|---|---|-----|-------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen</b> |   |     |                   |                          |               |
| BK Immo                                       | Peter-Rosegger-Straße 55                  | BHM | n.a.              | n.a.                     | n.a.          |
| Breiteneder/RVW                               | Projekt Korneum, Korneuburg               | VW  | 221.000 Euro      | n.a.                     | –             |
| Haring/Pericon                                | Petrifelderstraße 22, Graz                | BHM | n.a.              | n.a.                     | n.a.          |
| Hübl & Partner                                | Am Rain, Wien                             | VW  | in Planung        | n.a.                     | –             |
| IFA AG  | Werndlgasse 4+4A+4B, Wien                 | BHM | 104.803 Euro      | 14.650.000 Euro          | n.a.          |
| Livage/RVW                                    | Ottakringer Straße 44, Wien               | VW  | 261.300 Euro      | n.a.                     | –             |
| Peter Pilz & Partner                          | Rinnböckstraße 20, Wien                   | VW  | 237.500 Euro      | n.a.                     | –             |
| Quantensprung/Pericon                         | Murgasse 4, Graz                          | BHM | 175.000 Euro      | 3.800.000 Euro           | 2058          |
| Raab & Raab                                   | TABA Tower, Kurbadstraße 6b, Wien         | VW  | 227.430 Euro      | n.a.                     | –             |
| Realkomm/Sinvestment                          | Carneriegasse 35, Graz                    | BHM | 435.732 Euro      | 1.409.000 Euro           | n.a.          |
| Valuita                                       | Van-der-Nüll-Gasse 67, Wien               | BHM | n.a.              | n.a.                     | n.a.          |
| Valuita                                       | Am Aigen 14, Graz                         | BHM | n.a.              | n.a.                     | n.a.          |
| Venta Real Estate                             | Lagergasse 56, Graz                       | VW  | 143.744 Euro      | n.a.                     | –             |
| Vienna Estate                                 | Wiener Gold                               | VW  | 96.000 Euro       | n.a.                     | –             |
| Vienna Estate                                 | Stöberplatz 1, Wien                       | VW  | 157.000 Euro      | n.a.                     | –             |
| Wertbau                                       | Adlerstraße, Landskron                    | VW  | 172.192 Euro      | n.a.                     | –             |
| Wertsecure                                    | Projekt Nähe HBF Wien                     | BHM | in Vorbereitung   | n.a.                     | –             |
| Wertsecure                                    | Altmannsdorfer Straße 188, Wien           | VW  | 320.000 Euro      | n.a.                     | –             |
| Wesiak  | Leonhardtstraße 2, Graz                   | BHM | n.a.              | n.a.                     | n.a.          |
| Winegg  | Siebenbrunnengasse 44, Wien               | VW  | 315.900 Euro      | n.a.                     | –             |
| Wohninvest                                    | Ulrich-Lichtenstein-Gasse 19, Graz        | BHM | 74.024 Euro       | n.a.                     | n.a.          |
| Wohninvest                                    | Eibiswald 22, Eibiswald                   | BHM | n.a.              | n.a.                     | n.a.          |
| Wohninvest                                    | Hasnerstraße 131, Wien                    | BHM | 76.799 Euro       | n.a.                     | n.a.          |
| <b>Immobilienfonds und Immobilienanleihen</b> |   |     |                   |                          |               |
| Bank Austria Real Invest                      | Real Invest Austria                       | F   | 12,14 Euro        | 2.338.400.000 Euro*      | unbegrenzt    |
| Corum   | Corum XL                                  | F   | 195 Euro          | 2.139.000.000 Euro**     | unbegrenzt    |
| Corum   | Corum Origin                              | F   | 1.135 Euro        | 3.794.000.000 Euro**     | unbegrenzt    |
| Erste immobilien KAG                          | Erste Immobilienfonds                     | F   | 112,02 Euro       | 1.273.210.000 Euro*      | unbegrenzt    |
| Erste immobilien KAG                          | Erste Responsible Immobilienfonds         | F   | 105,33 Euro       | 301.730.000 Euro*        | unbegrenzt    |
| Hansainvest                                   | Hansa Reits US                            | F   | 56,13 Euro        | 12.100.000 Euro *        | unbegrenzt    |
| IFA AG  | 6% Nachhaltigkeitsanleihe 2026–2031       | A   | 10.000 Euro       | 10.000.000 Euro          | 28.2.2031     |
| Urbanek Real Estate GmbH                      | Vienna Opportunities Bond (VOB) 2025–2032 | A   | 1.000 Euro        | 50.000.000 Euro          | 2.2.2032      |
| Union Investment Real Estate Austria          | Union Immofonds 1                         | F   | 103,74 Euro       | 910.000.000 Euro*        | unbegrenzt    |
| ZBI Fondsmanagement                           | Unilmmo: Wohnen ZBI                       | F   | 43,89 Euro        | 3.018.270.000 Euro*      | unbegrenzt    |
| <b>ELTIF</b>                                  |   |     |                   |                          |               |
| Amundi  | Private Markets ELTIF                     | F   | 1.000 Euro        | 76.020.000 Euro***       | 25.09.2043    |
| Aquila Capital                                | AC One Planet ELTIF                       | F   | 100 Euro          | 303.800.000 Euro***      | 20.11.2122    |
| Blackrock                                     | Mult-Alternative Growth (MAG)             | F   | 10.000 Euro       | 398.781.236 Euro ***     | unbegrenzt    |
| Carmignac                                     | Carmignac ELTIF Evergreen                 | F   | n.a.              | n.a.                     | unbegrenzt    |
| EQT   | Nexus ELTIF Private Equity                | F   | 10.000 Euro       | n.a.                     | unbegrenzt    |
| J.P. Morgan                                   | Multi-Alternatives Fund                   | F   | 35.000 Euro       | 14.710.000 Euro**        | unbegrenzt    |
| HMW Kapitalanlage                             | RockPhant ELTIF 1                         | F   | 1 Euro            | n.a.                     | 30.9.2040     |
| MPE   | MPE Mid Market Private Equity ELTIF       | F   | 5.000 Euro        | n.a.                     | 31.12.2037    |
| Muzinich                                      | European Private Credit ELTIF             | F   | 1.000 Euro        | n.a.                     | unbegrenzt    |
| Natixis                                       | Multi Private Asset Navigator Fund        | F   | 10.000 Euro       | n.a.                     | unbegrenzt    |
| Neuberger Berman                              | NB Private Equity Open Access Fund        | F   | 10.000 Euro       | 1.500.000.000 Dollar *** | 14.03.2074    |
| Oddo BHF                                      | Commit for Tomorrow ELTIF                 | F   | 1.000 Euro        | 2.700.000 Euro*          | 08.04.2034    |
| Union Investment                              | Uni Privatmarkt Infrastruktur ELTIF       | F   | 107,45 Euro       | 262.500.000 Euro*        | 18.12.2122    |
| <b>Weitere Angebote</b>                       |   |     |                   |                          |               |
| Auvesta                                       | Edelmetall-Depot mit Switch-Pilot         | DI  | 2.000 Euro        | –                        | –             |
| Erste Asset Management                        | Erste Diversified Private Equity II       | F   | n.a.              | 150.000.000 Euro         | –             |
| Fassmanager                                   | Whiskey                                   | DI  | 2.400 Euro        | –                        | –             |
| Incrementum                                   | Digital & Physical Gold Fonds             | F   | 1.500 Euro        | nicht festgelegt         | –             |
| HMW Emissionshaus                             | MIG Fonds 18                              | F   | 10.000 Euro       | 100.000.000 Euro         | 2037          |
| IFA AG  | IFA Capital Partners (Plus-Variante)      | KG  | 100.000 Euro      | 25.000.000 Euro          | 7 bis 8 Jahre |
| MPE (früher RWB)                              | MPE International 9                       | F   | 10.000 Euro       | nicht festgelegt         | 2037          |
| MPE (früher RWB) / Quantum Leben              | MPE Premium Select                        | LV  | 10.000 Euro****   | –                        | –             |
| Wertbau                                       | Garagenpark Adlerstraße, Landskron        | DI  | 19.900 Euro       | 560.000 Euro             | –             |

A: Anleihe, BHM: Bauherrenmodell, DI: Direktinvestment, F: Fonds, G: Genussrecht, KG: Kommanditbeteiligung, LV: Lebensversicherung, ND: Nachrangdarlehen, VW: Vorsorgewohnung  
Produkte sind keine Kaufempfehlung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit. | \*Kapitalisierung per 27.2.2026 | \*\*Kapitalisierung per Ende Q4/2025 | \*\*\*Volumen per 01/2026 | \*\*\*\*alternativ: Ratenplan ab 100 Euro pro Monat

Quelle: FONDS professionell | Stand: 13. 3. 2026