

Grundbuch statt Sparbuch

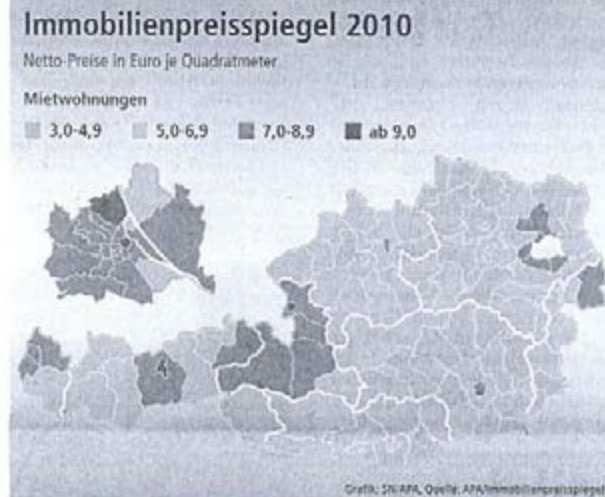
Sicherheit. Immobilien und Gold gelten in Krisen als sichere Häfen. Aber wie lang hält der Boom in Grund und Boden noch an?

MICHAEL SMEJKAL
BIRGITTA SCHÖRGHOFER

SALZBURG (SN). Österreichs Immobilienmarkt boomt: Weil viele Anleger verunsichert sind, ist die Nachfrage nach Grund und Boden stark gestiegen. Die Preise von Eigentumswohnungen kletterten seit Ausbruch der Wirtschaftskrise im Schnitt um 3,5 Prozent nach oben. Selbst traditionell schon teure Lagen wie Salzburg, Wien oder Kitzbühel verzeichneten nochmals Preissteigerungen – und die waren zum Teil saftig. So zogen die Preise für Grundstücke in Salzburg in Jahresfrist noch einmal um 7,2 Prozent an. „Wir sehen praktisch nur Wertsteigerungen und keine Wertberichtigungen“, sagt der Obmann der Immobilienreuhändler in der Wirtschaftskammer Österreich, Thomas Malloth.

Frägt sich nur: Wie lang hält der Boom noch an, und sind Wohnungen, Häuser oder Grundstücke nicht schon übersteuert? „Es ist sicher ein Markt mit einem Überhang auf der Käuferseite, weil einerseits viele ihr Geld in Immobilien anlegen wollen. Andererseits sehen viele gerade jetzt keinen Anlass, ihr Eigentum zu verkaufen“, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienreuhändler (ÖVI). Das werde in den kommenden drei bis fünf Jahren wohl auch noch so bleiben.

Die Gefahr einer Blase sieht er dennoch nicht. „Nein, weil der österreichische Immobilienmarkt viele Jahre hinweg recht unspektakulär war. Es war eine sichere Veranlagung, aber das große Geld



gab es da nicht zu verdienen.“ Auch der Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlungs GmbH (RIV), Christoph Petermann, sieht keine Blase wachsen. „Wir haben weder eine hohe Inflation noch eine lässige Kreditvergabe wie in den USA oder in

Spanien.“ Bei der RIV zog der Verkauf von Wohnungen und Häusern seit Ausbruch der Wirtschaftskrise um 20 Prozent an. Die Preise seien zwischen fünf und sieben Prozent gestiegen, sagt Petermann. „Das ist eine Steigerungsrate, die sicher über dem

Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt.“ Seine Prognose: „2011 wird sich die Preiskurve leicht verflachen.“

Weiter anhalten wird laut RIV die Nachfrage nach Immobilien als Anlageobjekt. „Die Leute wollen ihr Kapital in Sicherheit bringen.“ Gefragt seien vor allem klassische Wohnungen im innerstädtischen Bereich und in mittlerer Größe. „Hier könnten wir viel mehr Immobilien verkaufen, wenn wir sie hätten.“ Es seien weniger Objekte auf den Markt gekommen als von Pessimisten befürchtet. „Die Leute können sich nach wie vor ihre Kredite leisten.“ Auffallend ist, dass die Hausbauer immer älter werden. Petermann: „Unter 40 kann es sich kaum mehr einer leisten, ein Haus zu bauen. Die Baukosten sind stark gestiegen.“

Trotz hoher Nachfrage gibt es auf dem Immobilienmarkt auch Ladenhüter. Denn Wohnungen und Häuser mit schlechter Bau-substanz sind auch jetzt kein großes Geschäft. „Betroffen sind vor allem Immobilien, die zwischen 1960 und 1975 errichtet wurden. Die bleiben auch nach Renovierungen substanziell schlecht.“

Bei den Preisen rangieren im aktuellen Immobilienspiegel Wien und Salzburg ganz vorn. Zumindest in Salzburg werde das länger so bleiben. „Denn gute Zweizimmerwohnungen sind derzeit innerhalb von drei Tagen weg“, sagt Elisabeth Rauscher von Team Rauscher. Und Baugründe werden wie Baritäten behandelt. „1000 Euro pro Quadratmeter sind da schon normal und das wird sich mangels Angebot auch nicht ändern.“

Einen geringen Wertzuwachs erhob die WKO für Reihenhäuser. Bei Büro- und Gewerbeimmobilien stagnieren die Preise.

... oder die beste Altersvorsorge hat ein Dach über dem Kopf!

Anders gesagt:

jeder finanziert im Laufe seines Arbeitsleben eine Immobilie! Wenn Sie in Eigentum wohnen die Eigene und wenn Sie in Miete leben, die des Vermieters! Das Thema „Sicherheit“ bekommt damit eine weit größere Bedeutung als ausschließlich „Sicherheit in der Geldveranlagung“. Denn Kapital in den Erwerb der eigenen 4 Wände zu investieren bedeutet auch, in Zukunft (nach Rückzahlung der meistens doch notwendigen Darlehen), die absolut günstigste Wohnform zu haben, die möglich ist, denn ab diesem Zeitpunkt haben Sie lediglich die laufenden Kosten (Betriebskosten für Heizung, Strom etc.) und sicherheitshalber eine laufende Investitionsrücklage zu bestreiten.

Ein Beispiel:

Wer heute für seine Mietwohnung eine „Kaltmiete“ (= ohne Betriebskosten) von 700 Euro zahlt, ist in 25 Jahren - unter der Annahme von einer durchschnittlichen Mietpreisanpassung von nur 2% bei mtl. 1.126 Euro angelangt; in Summe hat er dabei 269.057,-- Euro an Miete bezahlt. Tendenz steigend. Vergleichsweise ist jemand der in die eigene Immobilie investiert vielfach ab diesem Zeitpunkt schuldenfrei und reduziert damit seine Wohnungskosten dramatisch. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Kostenschere bei Pensionseintritt, wenn das monatliche Einkommen mehr oder minder deutlich zurückgeht.

„Grundbuch statt Sparbuch“ bedeutet somit:

- Sicherheit für Ihr Geld
- Sicherheit sich das Wohnen im Alter unverändert leisten zu können.
- Sicherheit in absehbarer Zeit die eigenen Wohnkosten deutlich zu reduzieren (= Schuldenfreiheit statt Mietsteigerung)
- Sicherheit mit einer Anlageimmobilie laufend ein Zusatzeinkommen zu haben und zusätzlich das eingesetzte Kapital nicht aufgebraucht zu haben.

TIPP: natürlich gibt es auch viele gute Gründe in Miete zu leben (wie z.B. erforderliche Flexibilität im Beruf, noch zu geringe Eigenkapital, mittelfristige Objektübernahmemöglichkeit im Familienkreis oder auch eine günstige Firmenwohnung) - die Vorteile von Immobilieneigentum überwiegen jedoch deutlich. Egal wie Ihre Wohnungsplanung aussieht (ob zur Abdeckung der eigenen Wohnbedürfnisse, als Anlage-/Vorsorgewohnung oder als Startwohnung für die eigenen Kinder) wir begleiten Sie gerne bei Ihrer Suche!