

In der Stadt

Immobilien sind als sichere Geldanlage nach wie vor heiß begehrt. Worauf es beim Kauf wirklich ankommt.

Zugegeben, auch im heimischen Immobiliensektor weht bereits seit einiger Zeit eine steife Brise. Die Preise für Grund und Boden klettern fleißig in ungekannte Höhen, dennoch ist die Nachfrage nach Grund und Boden ungebrochen da. In Sachen Anlegervertrauen, so das jüngste Ergebnis einer Studie des Linzer market-Instituts, sticht Eigentum alles andere. Knapp die Hälfte der Österreicher würden zuallererst in diesem Bereich ihr Geld anlegen. Die bizarre ökonomische Großwetterlage, die zwischen Griechenland-Tiefs und Italien-Depression – seit wie langer Zeit eigentlich schon? – hin- und herwandert, lässt den investitionsbereiten Mittelstand längst zu Hause bleiben. Kein Wunder, erscheint doch der Kauf eines eigenen Hauses oder einer Wohnung doch deutlich sicherer zu sein, als jede andere Veranlagung.

der 60er-Jahre auf Goldpreis-Niveau gehandelt. Das Problem dabei: Es sind vor allem die hohen Grundstückspreise, die sich naturgemäß bei allen nachfolgenden Kosten durchschlagen. Czerny: „Die eigentlichen Baukosten steigen zwar natürlich auch, sie sind aber eher konstant und berechenbar. Das Problem bleiben die überhöhten Grundstückspreise.“ Dass im Immobilien-Business andererseits immer noch was geht, zeigen Verkaufsquoten von bis zu 60 Prozent vor eigentlichem Baubeginn. „Früher war man zufrieden, wenn man etwa 30 Prozent der zukünftigen Wohnungen vor Baubeginn verkauft hatte“, meint Czerny.

Konstante Nachfrage Auch wenn also der Einstieg ins Immobiliengeschäft heute teurer ist als noch vor einiger Zeit, unterm Strich raten Finanzexperten noch immer dazu.

„Der Schritt zur Eigentumswohnung zahlt sich immer noch aus.“

Martin Czerny Immobilienfachmann

Eigentum gewinnt „Natürlich zahlt sich der Schritt in Richtung Eigentumswohnung oder Haus noch immer aus“, erläutert Martin Czerny, Immobilienfachmann aus dem nordwestlichen Speckgürtel Wiens, Klosterneuburg. „Im Unterschied zu früher ist jedoch die Einstiegshöhe bei Grund und Boden bereits ziemlich hoch“, zeigt sich Czerny skeptisch. Beispiel gefällig? Ein Haus aus den 70er-Jahren mit übersehbaren Garten in zugegebenermaßen sehr guter Klosterneuburger Lage wurde nach einigen geringfügigen Umbauten kürzlich um satte 800.000 Euro an den Mann gebracht. Anderswo werden die zugigen Plattenhäuser

Vor allem dann, wenn man einerseits dem immer schneller drehenden globalen Finanz-Karussell den Rücken kehren möchte, ohne andererseits den Wertanlagen-Jahrmarkt ganz zu verlassen. Dazu kommt noch, dass die Nachfrage am Wohnungsmarkt konstant hoch bleiben wird. Allein im ersten Halbjahr 2011 wurden im Immobilienmarkt zwischen Neusiedler See und Bodensee rund 8,3 Milliarden Euro investiert. Mehr als ein Drittel davon, konkret: 2,1 Milliarden Euro, entfallen nur auf Wien. Beliebtestes Anlageobjekt ist die Eigentumswohnung, gefolgt vom Einfamilienhaus und Grundstücken. Detail am Rande: Auch der Kauf von Wald wird im baumrei-

zählt nur die Lage

chen Österreich mit einem Plus von 2,7 Prozent (2010) offensichtlich wieder populär.

City Was man auch nicht vergessen darf: Allein aufgrund des Bevölkerungszuwachses – im Jahr 2030 wird Österreich prognostiziert neun Millionen Einwohner haben – und einer in letzter Zeit schwächer gewordenen Neubauleistung in den Bundesländern – wird die Nachfrage nach Wohnraum auch in den nächsten Jahren das Angebot verlässlich übersteigen. Allein Wien und seine Umlandgemeinden sollen laut offiziellen Berechnungen bis 2030, also in absehbaren knapp 20 Jahren, um mehr als 20 Prozent wachsen. Spitzenreiter dieses Immobilien-Surfens a la California ist dabei Wiens Innenstadt, wo die Eigentumspreise seit Ausbruch der Weltwirtschaftskrise massiv angestiegen sind, so dass aktuell sogar Spitzenpreise von knapp 9000 Euro pro Quadratmeter erzielt werden konnten. In den Landeshauptstädten wie Innsbruck, Salzburg oder Graz gibt man es verhältnismäßig etwas billiger, aber auch hier sind Quadratmeterpreise von 4000 Euro im Neubausektor nicht mehr selten. Natürlich gilt auch hier wieder das „Lage“-Argument: Wer etwa am Linzer Pöstlingberg oder im Währinger Gersthof in Wien kauft, sichert sich über die eigentliche Immobilie hinaus soliden Wertzuwachs. Oder anders formuliert: Wer heute – bleiben wir in Linz – in Urfahr, oder in Simmering oder Favoriten (beides Wien) günstiger kauft, hat

das Lage-Risiko nicht nur im Kleingedruckten mit dabei. Der Blick aus dem Wohnzimmer reicht auch. Wobei: Wie sich welcher Standort auf Dauer entwickelt, hängt wiederum von vielen unterschiedlichen Faktoren ab. Wien kann da auf einige Hot Spots zurückblicken: sei es das durch U2-Erweiterung und schickem Viertel Zwei aufgewertete Stuwerviertel (bis vor einige Zeit ein als Rotlichtmilieu übel beleumundetes Grätzel in Wien), sei es das ehemals öde Servitenviertel im 9. Bezirk, oder – weniger Tipp als seriöse Prognose – die Umgebung des zukünftigen Hauptbahnhof Wien: Wer hätte hier noch vor zwei Jahren daran gedacht, dass dieser Teil von Favoriten jemals wieder auf die Beine kommt. Heute stehen hier Kräne. Ein ziemlich verlässliches Zeichen dafür, dass entlang der jahrzehntelang vernachlässigten Sonnwendgasse und Gudrunstraße nicht nur die lokale Bauwirtschaft zufrieden brummt.

Zentral Ebenso hoch liegt weiterhin auch die Nachfrage beim Thema Zinshäuser, die, für Wien gesprochen, speziell im vergangenen Jahr einen Preisanstieg von vier Prozent erlebten. Für das heurige Jahr gehen Immobilien-Fachleute eher von einer weiterhin hohen, aber nichtsdestotrotz entspannteren Situation aus. Ob Wohnung, Dachterrasse, Zinshaus: Eigentlich ist es ja egal, wie man sich dem Trend „Stadt ist wieder in“ nähert. Faktum bleibt: Die Zeit, als Stadt gleich bedeutend war mit „Asphalt“, „Gestank“, „fad“ oder „lebensfeind-

lich“, ist schlichtweg vorbei. Auch der österreichweite Immobiliensektor zeigt, dass „Urbanität“ seinem ewigen Widersacher namens „Land“ längst den Rang abgelaufen hat. Und man muss dabei gar nicht von richtigen Städten reden, wie Wien, Innsbruck, Salzburg, Graz oder Linz. Der Trend in die (Bezirks/Klein) Stadt ist zu offensichtlich, als dass er länger ignoriert werden kann. Meint auch: Die Bauernhof-Immobilie im strukturschwachen Waldviertel wird sich zum Kauf weniger lohnen, als die unscheinbar wirkende 70 Quadratmeter-Eigentumswohnung in Krems aus den 60er-Jahren, auch wenn sie aller Voraussicht nach nicht im barocken Zentrum der bekannten Wachaustadt liegen wird.

Kurze Wege Der Grund für diesen UNO-OECD-Statistik-Austria-Trend liegt keineswegs nur in der privaten Attraktivität der eigenen vier Wände. Dafür haben sich Arbeitswelt und familiärer Zusammenhalt zu sehr gewandelt. Wer hat noch Lust, seine Kinder über Jahre hinweg von der Schule zum Schwimmbad oder zu den nur durch Gewaltmärsche zu erreichenden Freunden zu kutschieren? Wer will noch gezwungen sein, jeden Einkauf mit dem Auto erledigen zu müssen, alleine weil die Entfernung zum Lebensmittel-Diskonter einfach zu weit ist? Oft bleibt da nur mehr der berühmte Blick ins Grüne als Positivum übrig. Sonderlich viel ist das auf Dauer nicht. Andererseits gilt: Wer heute in der Stadt Eigentum begründen will, muss mit harten Bedingungen rechnen. Großzügige Preisnachlässe oder basarartige Verhandlungsspielräume gehören der Vergangenheit an.

► Vorteile

Durchschaubar

Der Erwerb einer Immobilie, wenn es sich nicht gerade um ein superkompliziertes Vorhaben handelt, ist und bleibt den meisten Menschen verständlich und nachvollziehbar. Trotz Kreditberechnung, vergleichsweise ho-

hen Maklergebühren, Rechtsanwalt, Notariatsakt und staatlichem Klingelbeutel. Eigentum und Aktienportfolio verhalten sich meist so ähnlich wie die dieser Tage so oft zitierte Realwirtschaft gegenüber diversen „Blasen“.

Tipp Der CPI-Infoabend für Finanzdienstleister und Vermögensberater am 27. Oktober im Grand Hotel Wien stellt ein Beteiligungsmodell an Wiener Zinshäusern vor. Im Mittelpunkt dieses Modells steht eine maximale Absicherung der Anleger.