

# die wirtschaft

 Artikel drucken

## Fest gemauert

**Investieren in Immobilien hat noch immer - und wieder - Charme. Mit Renditen zwischen fünf und acht Prozent geben sich Investoren heute gerne zufrieden. Vorsorgewohnungen liegen im Trend, sind allerdings keine vermögensvermehrenden Selbstläufer.**

Von Harald Hornacek [h.hornacek@wirtschaftsverlag.at](mailto:h.hornacek@wirtschaftsverlag.at)  
Fotos Christian Michel

Die Deutschen kommen. Das ist keine Plattitüde, sondern Realität. „Die Nachfrage nach Bürohäusern ist gewaltig“, sagt der Immobilienexperte Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Vermögens- und Beteiligungsverwaltung, „die deutschen Immobilienfonds haben einen gigantischen Anlagedruck und den Markt in Österreich hochgetrieben.“ Damit zeigt sich der Immobilienmarkt den es als Gesamtheit allerdings nicht gibt, da sich die Teilbereiche unterschiedlich entwickeln ambivalent. „Die Marktlage ist ein wenig gedämpft“, sagt Gerhard Engelsberger, Vorstand der ÖRAG (Österreichische Realitäten AG). Das sei widersprüchlich, weil Immobilien-Finanzprodukte sich gut verkaufen, während die reinen Immobilien sich unterschiedlich präsentieren. „Der Immobilienmarkt ist derzeit schwach, aber so stark, dass die Ertragsersparungen erfüllt wurden.“ Renditen zwischen fünf und acht Prozent sind auch heute, nach und während der Börse-Flaute, allemal drinnen. „Vor drei Jahren hat nach solchen Renditen kein Hahn gekräht“, ätzt Neuhuber, „heute werden Immobilien und Immo-Produkte verstärkt nachgefragt.“ Was vorrangig daran liegt, dass Immobilien sich stabilisierend im Investmentportfolio auswirken. „Sie korrelieren kaum mit Anleihen und Aktien und gleich daher das Risiko aus“, weiß Karl Petrikovics, Vorstandsvorsitzender der Immofinanz AG. Die Reichen der Republik haben das Immobilien-Kapital daher auch nie wirklich geschlossen. Ruth Iwonski-Bozó, Vorstand der BankPrivat: „Aufgrund der Unsicherheit an den Kapitalmärkten können wir in den letzten Monaten aber verstärktes Interesse unserer Kunden an Alternativen zu den traditionellen Anlageformen an den internationalen Geld- und Kapitalmärkten feststellen.“ Das betreffe gerade die Immobilienszene. „Derzeit geht die Tendenz eher zu Wohn- als zu Gewerbeimmobilien“, stellt Iwonski-Bozó fest. Ihre Einschätzung trifft sich mit jener von Norbert Gertner, Vorstandsmitglied der Constantia Privatbank: „Wohnungsmarkt rauf, Büromarkt runter“, so seine knappe Sicht des Marktes, „vor zwei Jahren hat man zwei Monate zur Wiedervermietung einer Wohnung gebraucht, heute drei Wochen.“

### Wohnen ja, Arbeiten nein

Eine eindeutig stärkere Nachfrage zum privaten Wohnen konstatiert auch Engelsberger. Er schränkt allerdings ein: „Die Ansprüche ans Wohnen sind größer, das stimmt. Allerdings geht es da um einen qualitativen Aspekt. Jeder ist heute ja sozusagen wohnungsversorgt.“ Das eröffnet Wohnungsbesitzern wenn die Wohnung den Ansprüchen genügt neue Investmentmöglichkeiten. Neuhuber: „Die schlimmste Zeit am Wohnungsmarkt liegt hinter uns, es kann nur aufwärts gehen.“ Bei den Bürohäusern sieht die Sache freilich anders aus. Panik ist nicht angebracht, wohl aber Vorsicht.

Der Büromarkt, von seiner Natur her extrem konjunkturabhängig, stellt sich derzeit mehr als verhalten dar. Derzeit stehen beispielsweise in Wien fünf Prozent der Büroflächen leer. Das ist zwar wenig im internationalen Vergleich, aber absolut gesehen eben doch an die 450.000 qm. Constantia-Vorstand Gertner kennt die Gründe: „Nicht der Markt ist gesättigt, die Mieter sind vorsichtig. Größere Investments werden überlegt.“ Die Immofinanz hat daher die Weichen neu gestellt: Waren im Jahr 2000 noch 50 Prozent ihres Portfolios Büros, sind es heute nur noch 33 Prozent.

Warum gerade der Büroverkauf sich sehr positiv entwickle, während die Vermietung schleppend vor sich geht, liegt für Gertner auf der Hand: „Die enorme Nachfrage gerade deutscher Immobilienfonds rührt daher, weil Wien besser ist, als wir es sehen. Das bedeutet ein positives Image und daher eine attraktive Veranlagung.“

### Vorsorgewohnungen als Pensionssäule?


Eine ebensolche versprechen, zumindest in den Worten von Immofinanz und Co., die „Vorsorgewohnungen“. Das sind Wohnobjekte, die eigens zur Vermietung geplant und gebaut werden. Der Markt brummt: „Wir haben noch nie so viele Vorsorgewohnungen verkauft“, ist Gertner begeistert, „450 Einheiten waren es 2002, und dieses Jahr liegen wir aktuell bereits 20 Prozent über dem Vorjahr.“ Wobei nicht jede Wohnung eine Vorsorgewohnung ist. Immofinanz-Chef Petrikovics: „Das Um und Auf ist die Lage. Eine Wertsteigerung lässt sich nur dort erzielen, wo wenig Raum vorhanden ist und das Umfeld den Ansprüchen genügt.“ Er rät daher potenziellen Investoren, „im Zweifel besser die teurere Wohnung in guter Lage zu nehmen, als die günstige Wohnung in schlechter Lage.“ Vorsorgewohnungen kann man ab 20.000 Euro Eigenmittel und fremdfinanziertem Rest erwerben. Der Vorteil liegt darin, dass man die Zinsen und die Abschreibungen steuerlich geltend machen kann und das ist auch der große Pferdefuss an der Sache. „Vorsorgewohnungen sind eine gute Lösung für jene, die sich das leisten können“, meint Engelsberger. Oder sich das leisten wollen wenn es darum geht, Steuer schonende Investments zu tätigen. Die Kunden sind jedenfalls zufrieden. „50 bis 60 Prozent unserer Klienten kaufen bereits die zweite oder dritte Vorsorgewohnung“, beschreibt Petrikovics.

Frei von Kritik ist auch das Instrument „Vorsorgewohnung“ nicht. Vorwiegend deshalb, weil fraglich ist, ob sich der gewöhnliche Bürger eine solche Wohnung als viel zitierte „dritte Pensionssäule“ aufbauen kann. Neuhuber ist skeptisch: „Vorsorgewohnungen sind teurer als manche andere Vorsorgeprodukte. Durch die Abzugsfähigkeit der Umsatzsteuer und durch die steuerliche Wirkung wird einiges herbeigemogelt.“ Er rät zum vorsichtigen Investment: „Immer auf die Immobilie achten, nicht auf den Steuervorteil, und nur zuschlagen, wenn man es in Euro finanzieren kann.“ Manche Investoren würden sich durch günstige Fremdwährungskredite zu einer Investition verleiten lassen, die sie sich eigentlich gar nicht leisten können. Und letzten Endes sei die Vorsorgewohnung ein Investment in eine einzige Aktie „also genau das, was man auf dem Markt nicht tun darf.“ Noch eines sollte jedem klar sein, der eine Vorsorgewohnung erwerben möchte: Nach 20 Jahren also dann, wenn die meisten Finanzierungsverträge auslaufen ist die Wohnung mit Sicherheit vollständig zu sanieren. „Oft sind schon nach fünf Jahren größere Reparaturen erforderlich“, betont Neuhuber, „vor allem, wenn die Mieter häufig

wechseln. Diese Aspekte fehlen zumeist in den Kalkulationen.“ Überlegenswert ist auch die Tatsache, das sich Bau- und Wohnstile ändern: 20 Jahre alte Wohnungen sind heute nicht unbedingt einfach zu vermieten.

#### **Fonds-Giganten ante Portas**

Wer heute noch nicht schlüssig ist, ob er in ein Objekt oder in einen Fonds investieren soll, sollte noch zuwarten. Bisher gab es in Österreich eigentlich nur eine nennenswerte Fondsgesellschaft im Immobilienbereich eben die Immofinanz. Aber die Branche geht davon aus, dass noch in diesem Jahr internationale Anbieter das österreichische Parkett betreten werden. Kundenansprache wird heute schon durchgeführt, größer angelegte Kampagnen dürften bald folgen. Darüber hinaus ist ein neues Immobilienfondsgesetz in Erarbeitung, das noch vor dem Sommer das Parlament passieren dürfte. Es ist stark Verbraucherschutz-orientiert und beinhaltet Rahmenvorgaben, die vor allem kleineren Investoren, die an Immo-Fonds interessiert sind, Orientierung geben sollen. Das reicht bis zur genauen Angabe der Fondsgesellschaften in Bezug auf ihre Streuung, ihren Cash-Vorrat und vieles mehr. „Sehr bald werden verschiedene, neue Produkte angeboten werden, die der Markt hier noch nicht kennt“, ist Neuhuber überzeugt. Dann werden möglicherweise auch neue Kundenschichten auf das Thema aufspringen. Bislang galt grosso modo: Je größer das Vermögen, desto konservativer die Veranlagung - daher ein relativ hoher Anteil an Immobilien. Oder, wie Ruth Iwonski-Bozó formuliert: „Ein Anleger, der sich in der Vermögensaufbauphase befindet, hat eine andere Immobilienquote in seinem Gesamtportfolio als ein älterer Anleger.“ An der klassischen Strategie dürfte sich jedoch so schnell wohl nichts ändern: Ein Drittel Immobilien, ein Drittel Aktien, ein Drittel Anleihen damit kann man auch die Börse-Flaute durchtauchen.

 Fenster schliessen

COPYRIGHT 2002-2005 ÖSTERREICHISCHER WIRTSCHAFTSVERBAND GMBH site by CONNECTION