



# Häuser sind ein sicherer Hafen

In der Krise sind Immobilien attraktiver denn je. Die Nachfrage nach Vorsorgewohnungen steigt. VON URSULA HORVATH

**A**lt und wahr ist die Weisheit, dass Grund und Boden immer etwas Wert sein werden. „Die Krise hat gezeigt, dass es nur wenig sichere Häfen für die Geldanlage gibt“, sagt Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Beratungsfirma *Magan*. „Selbst Banken und Flaggschiffe der Industrie können untergehen. Neben Gold gelten Grund und Boden als bleibende Werte.“

**KLEINE SPARER INVESTIEREN** daher verstärkt in Vorsorgewohnungen und besonders Wohlhabende oder Stiftungen kaufen lieber Zinshäuser als Aktien.

„Die Nachfrage hat in den vergangenen Monaten stark zugenommen“, beobachtet auch Georg Spiegelfeld, geschäftsführender Eigentümer von *Spiegelfeld*

*Immobilien*. „Auch die derzeit niedrigen Zinsen machen eine Veranlagung in Immobilien interessant.“

**WER EINE WOHNUNG** zu Anlagezwecken kauft, sollte auf einen praktischen Grundriss, eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur achten. „Das wichtigste Kriterium für den Wert einer Immobilie ist immer noch die Lage“, so Spiegelfeld.

Auch die Bausubstanz des Gebäudes muss passen. Wohnungen in Häusern aus den 60er- und 70er-Jahren sind immer schwerer zu verkaufen. Architekt Heinz Neumann ortet einen Trend zu mehr Qualität. „Die Ausstattung muss hochwertig und beständig sein. Auch das Thema Energieeffizienz wird immer wichtiger.“ Die Woh-

nungen, die heute errichtet werden, müssen auch noch in 20 Jahren den Qualitätsanforderungen und Gestaltungsvorstellungen entsprechen. „Ein gutes Haus kann nur entstehen, wenn ein guter Bauherr und ein guter Architekt zusammenarbeiten“, so Neumann. „Manche Developer wollen jeden Quadratmeter ausnützen. Darunter leidet dann die ansprechende Gestaltung.“

**DIE KLASSISCHE** Vorsorgewohnung befindet sich in einem Neubau. „Mansollte bei den Veranlagungsüberlegungen aber auch den Altbau nicht vergessen“, so Neuhuber. Wer keine Wohnung kaufen will, kann sich auch an einem Zinshaus beteiligen. Die *Premium Immobilien AG* bietet ein solches Beteiligungsmodell: „Die Anleger

erwerben einen grundbücherlich sichergestellten Anteil an einem Zinshaus. Die Wohnungen werden saniert und langfristig vermietet“, erklärt Vorstand Walter Wittmann das Konzept.

**IN DIE ZUKUNFT** blickt Neuhuber vorsichtig pessimistisch: „In den vergangenen Monaten gab es auch viele Angstkäufe, nach dem Motto Hauptsache Immobilien statt Sparbuch oder Aktien. Davon kann der Wohnungsmarkt auf Dauer nicht leben.“ Wenn die Wirtschaft weiter schrumpft, hat das auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. „Dann sparen die Menschen und verschieben den geplanten Wohnungskauf“, analysiert Neuhuber. Noch verstärkt die Krise aber die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. □