

Beton in der Brandung

In finanziell stürmischen Zeiten gelten **Immobilien** als sichere Bank. Doch auch beim sogenannten „Betongold“ kann der Glanz manchmal trügerisch sein. Ein Gastkommentar von Branchen-Insider **Alexander Neuhuber**.

Egal, ob Finanz-, Banken- oder Staatenkrise – die Vorzeichen auf den weltweiten Wirtschaftsmärkten stehen auf „Sturm“. Kein Wunder also, dass viele sicherheitsorientierte Anleger versuchen, vor dem nächsten Finanz-Tsunami einen sicheren Hafen für ihre Geldanlage anzulaufen. So erreicht die Goldnotierung dieser Tage historische Höchstwerte und bei der ebenfalls als sicher geltenden Anlageform Immobilien, oft auch „Betongold“ genannt, sind rasante Preissteigerungen zu verzeichnen.

Dabei entwickeln sich die Immobilienmärkte weltweit ganz unterschiedlich. Während etwa die Vereinigten Staaten oder Spanien auch im Realitätenbereich noch schwächeln, boomt diese Veranlagungsform in Österreich und Deutschland.



Kommerzialrat Mag. Alexander Neuhuber
Geschäftsführer
MAGAN Holding GmbH

Wichtigste Frage für den Anleger ist, ob er direkt eine Immobilie erwerben möchte, z.B. in Form eines Zinshauses oder einer Eigentums-(Vorsorge-)wohnung oder indirekt in Form von geschlossenen,

offenen Fonds bzw. börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften. Letztere, so zeigen die Erfahrungen der Jahre seit Ausbruch der Finanzkrise im Herbst 2009, sind trotz ihres umfangreichen und gestreuten Immobilienbesitzes größeren Schwankungen unterworfen als direkte Anlageformen, weil sie sich nur schwer vom Gesamttrend der Märkte abkoppeln können. Und auch bei den Immobilienfonds, so zeigt das deutsche Beispiel, kann es Probleme geben, vor allem dann, wenn in Krisenzeiten viele Anleger gleichzeitig versuchen, ihre Anteile zu veräußern. Dennoch sind diese Veranlagungsvehikel nicht völlig außer Acht zu lassen, vor allem dann nicht, wenn man nur kleine feinere und mittlere Beträge (z. B. unter 100.000 Euro) investieren möchte. Zweifellos sind die österrei-

chischen börsennotierten Gesellschaften in Hinblick auf den inneren Wert, d.h. den Schätzwert der Immobilien derzeit an der Börse besonders billig notiert und die österreichischen Immobilienfonds nach Fondsgesetz zeigen eine vergleichsweise stabile Wertentwicklung.

Dennoch: Wer hundertprozentig auf Nummer Sicher gehen will, der kommt um das Thema „Grundbuchseigentum“ nicht herum. Besonders beliebt in Österreich sind sogenannte Vorsorgewohnungen. Also Immobilien nicht für Eigennutzung, sondern zur Vermietung, um daraus einen nachhaltig stabilen Ertrag zu erzielen.

Wenn man aber an eine derartige Anlageform denkt, dann sollte man sich eingehend über Lage, Beschaffenheit und vor allem Vermietbarkeit der Immobilie infor-

mieren. Für Letzteres gilt: Die Wohnung muss so beschaffen sein, dass eine möglichst hohe Anzahl an potenziellen Mietern sie interessant findet. Also nicht von eigenen Wünschen und Vorstellungen leiten lassen, sondern bei der Auswahl der Wohnung wie ein Mieter denken. Die Lage im Stadtgebiet, aber auch Lage der Wohnung im Haus selbst, öffentliche Verkehrs-anbindung, Parkplätze, Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung, Schulen und Kindergärten (falls es sich um eine größere Wohnung handelt, die nicht nur für Singles oder Paare geeignet ist), Ausstattung der Wohnung, Funktionalität, Ausrichtung even-

tueller Balkone, Größe des Bades (die immer wichtiger wird), Abstellräume etc. **Allerdings birgt auch eine Eigentumswohnung Risiken in sich**, und diese sind vor allem im potenziellen Leerstand zu sehen. Viele Vorsorgewohnungen werden mit Fremdfinanzierungen angeboten. Das Risiko ist, dass man auch bei Leerstand der Wohnung ggf. einen Kredit weiter zurückzahlen muss. Umso wichtiger ist also die dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnung. Experten raten daher gerade in der derzeitigen unsicheren Situation zu Finanzierungen,

„ Es klingt banal, ist aber nicht ganz von der Hand zu weisen: In einer Aktie können Sie schlimmsten Falles nicht selber wohnen. “

die nicht wesentlich über 50% hinausgehen.

Wichtiger Tipp: Eine Vorsorgewohnung nie unter dem alleinigen Gesichtspunkt des Steuersparens sehen. Das Modell muss sich in jedem Fall auch ohne Steuervorteil rechnen. Die Renditen bewegen sich im Allgemeinen zwischen 3 und 4%. Vorsicht ist auch angeraten, wenn es sich um lange Modellrechnungen handelt. Wer weiß, wie sich Märkte, Zinsen

und Mieten in den nächsten 20 Jahren wirklich entwickeln. Die Geschichte zeigt, dass Immobilien eine wert- und inflationsbeständige Anlageform darstellen. Und es klingt banal, ist aber nicht ganz von der Hand zu weisen: In einer Aktie können Sie schlimmsten Falles nicht selber wohnen.

Die „hohe Kunst“ der Immobilienveranlagung ist dann das Zinshaus. Leider (aus Sicht des Anlegers) hat sich dieses Marktsegment in den letzten Jahren aufgrund der hohen Nachfrage preismäßig sehr stark nach oben bewegt, und Wiener Zinshäuser sind nach allgemeiner Expertenansicht heute keineswegs mehr günstig zu erwerben. Allenfalls lohnt sich hier ein Blick über die Grenze: Immer mehr österreichische Kapitalanleger weichen in deutsche Städte, allen voran Berlin aus. Dort ist das Angebot an Zinshäusern und Wohnungen ungleich größer (Berlin ist die zweitgrößte Stadt der EU) und die Renditen, so sagt die Faustformel, sind etwa doppelt so hoch wie in Wien.

