



Banken vor Milliardenbelastungen. Seite 17

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 Immobilientreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich, Thomas Malloth.

Fragt sich nur: Wie lang hält der Boom noch an, und sind Wohnungen, Häuser oder Grundstücke nicht schon überteuert? „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 Immobilientreuhänder (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

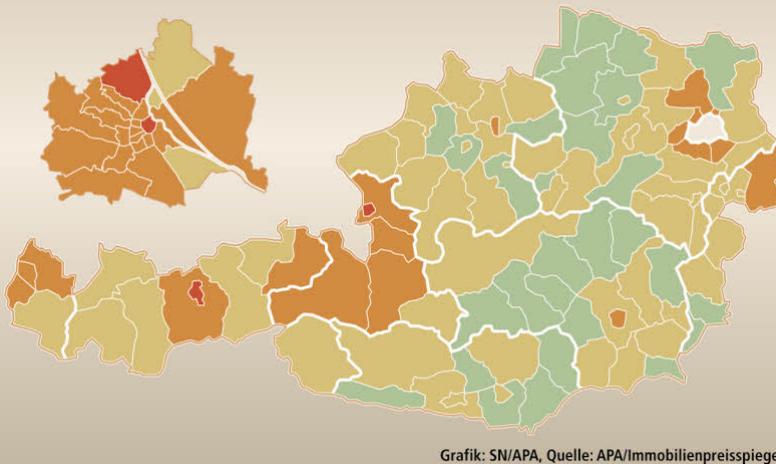


Immobilienpreisspiegel 2010

Netto-Preise in Euro je Quadratmeter

Mietwohnungen

■ 3,0-4,9 ■ 5,0-6,9 ■ 7,0-8,9 ■ ab 9,0



Grafik: SN/APA, Quelle: APA/Immobilienpreisspiegel

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 dem Markt gekommen als von Pessimisten befürchtet. „Die Leute können sich nach wie vor ihre Kredite leisten.“ Auffallend ist, dass die Häuslbauer 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 Bausubstanz sind auch jetzt kein großes Geschäft. „Betroffen sind vor allem Immobilien, die zwischen 1960 und 1975 errichtet wurden. Die bleiben auch nach Renovierungen substantiell 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 Raritäten 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.

standpunkt

Zurück zur Realität



MICHAEL SMEJKAL

Je ein Drittel Gold, Geld und Land – es sind just die allerältesten Anlageformen, die in Zeiten der Krise wieder in Mode kommen. Noch vor einigen Jahren wären die meisten Anleger wohl milde belächelt worden, wenn sie Goldmünzen in den Strumpf gepackt und eine Eigentumswohnung zur Vorsorge gekauft hätten, anstatt mit Aktienfonds oder Rohstoffen tapfer von einer Zielrendite von zehn Prozent zu träumen.

Doch die neue Biedermeierlichkeit hat weniger mit der Stärke von Immobilien und Gold zu tun, eher mit der Schwäche der Alternativen. Die Zinsen sind im Keller und die Erkenntnis, dass man sich an Aktienmärkten ebenso wie mit Währungsspekulation (Stichwort Schweizer Franken) eine blutige Nase holen kann, hat sich auch schon durchgesetzt.

Wie auch die Erkenntnis, dass kein Markt immer nur steigende Nachfrage und Preise kennt – wahrscheinlich nicht einmal das edle Metall Gold.

Womit man wieder bei den Immobilien wäre. Für die gelten in Fachkreisen die gleichen Kriterien wie eh und je: Erstens Lage, zweitens Lage, drittens Lage. Wer jetzt in schlechte Lagen investiert, nur um sein Geld zu retten, der wird in ein paar Jahren das erleben, was allzu gierige Anleger an den Börsen schon hinter sich haben.

Ihre Meinung?

www.salzburger.com/meinung