



Investmentprojekt in Eugendorf mit Gewerbe, Wohnungen, Büros und Fitnessstudio.

BILD: SN/HILLEBRAND

Guter Zeitpunkt für den Einstieg

Wer Geld hat, kann jetzt günstig in Immobilien investieren.

Die Preise sind stabil bis fallend, im Neubau wird es künftig aber weniger Fertigstellungen geben.

BERNHARD SCHREGLMANN

Gerade in Tagen wie jetzt ist guter Rat teuer, wenn es um das Investment in Immobilien geht. Denn viele Jahre waren der Kauf beispielsweise einer Wohnung als Anlage und die Vermietung als zusätzliches Einkommen eine relativ sichere Sache. Doch nun hat sich alles geändert. Die Kreditvergabe wurde verschärft und Zinsen gibt es auch wieder. Das beeinträchtigt sowohl das Investmentverhalten als auch die Renditestrukturen. Selbst bei den ganz Großen der Branche bleibt oft nicht ein Stein auf dem anderen, wie sich an den Turbulenzen rund um die Signa gerade zeigt.

Auf dem heimischen Immobilienmarkt sind die Folgen auch im Kleinen schon sichtbar, bestätigt die Salzburger Maklerin Elisabeth Rauscher: „Das Angebot hat sich verdoppelt, wer interessiert ist, kann aus dem Vollen schöpfen.“ Soll heißen: Bei den Preisen kann verhandelt werden, wenn etwa die Betriebskosten nicht optimal sind oder keine Photovoltaikanlage beziehungsweise Wärmepumpe im Neubau vorhanden ist. „Wenn das Gesamtpaket nicht passt, dann lässt sich beim Preis

etwas machen“, sagt Rauscher. Wer einen Kredit bekommt – was aktuell nicht mehr so einfach ist –, muss aber auch die Kreditzinsen zahlen können. Rauscher: „Das Zinsniveau ist hoch, aber besser kalkulierbar als noch vor einigen Monaten, weil keine großen Steigerungen mehr zu erwarten sind.“ Es seien jedenfalls jetzt viel weniger Anleger da als früher, diese denken aber in erster Linie langfristig. „Auch wenn im Moment keine hohen Renditen zu erwarten sind, so wird doch der Wert erhalten oder steigen.“ Wirkliche Anleger seien in einer guten Position.

Allerdings ist ein Mangel vor allem im Neubau schon bald zu erwarten, denn noch bis in die erste Hälfte 2024 würden zwar aktuelle Projekte fertiggestellt, neue aber kaum mehr begonnen. Schon jetzt setzen viele Anleger auf gebrauchte Immobilien, die hätten „etwa die Hälfte Eigenmittel, die andere Hälfte wird fremdfinanziert“, weiß die Expertin. „Das geht sich dann mit der Miete schon aus.“ Mit nur 20 Prozent Eigenmittel könne man aktuell aber nicht mehr investieren.

Neue Objekte seien preislich jedenfalls stabil, weil auch die Bauträger ihre Kalkulation halten müssen. „Bei den Preisen für gebrauchte Wohnungen ist schon ein Preisrückgang von fünf bis zehn Prozent spürbar, wenn das Gesamtpaket nicht op-

timal ist, können es bis zu 15 Prozent sein.“ Aber dennoch: „Alles wird teurer, einzig die Immobilien werden günstiger. Wer Geld hat, für den ist jetzt ein günstiger Zeitpunkt mit einer großen Auswahl“, bekräftigt Rauscher.

Doch wie gehen die Banken mit der aktuellen Situation um? „Die einfachste Form eines Investments in diesem Bereich ist ein Immobilienfonds. Das geht auch mit kleinen Beträgen“, sagt Christoph Paulweber, Vorstand der Salzburger Sparkasse. „Das hat langfristig Sinn, auch wenn es bei der Preisentwicklung einen starken Dämpfer gab.“ Eine andere Möglichkeit eines „indirekten“ Investments sind Immobilienaktien.

Direkte Investments in ein konkretes Objekt, wie sie in den vergangenen Jahren sehr beliebt waren, haben aber an Attraktivität verloren. „Es ist die Nachfrage deutlich zurückgegangen“, sagt Paulweber. Dennoch gebe es nach wie vor Interessenten, die ein Investment in Wohnraum als einzig dauerhaftes ansehen. „Das kann einem niemand wegnehmen und war in Zeiten der Niedrigzinsen fast die einzige Anlageform.“ Das habe sich jetzt geändert, weil es wieder Alternativen gibt, wie etwa die „wiedererweckten“ Anleihen, Aktienfonds oder verschiedene Sparformen. „Zwar liegen die Zinsen unter der Infla-

tionsrate, aber es ist deutlich mehr als früher“, bestätigt der Experte.

Aus Sicht der Bank sei ein Immobilieninvestment für viele Kunden durchaus attraktiv, aber nur eine Möglichkeit zur Geldanlage von vielen. „Große institutionelle Investoren wie Versicherungen, Stiftungen oder Pensionskassen haben zuletzt viel in Immobilien investiert, setzen jetzt aber auch verstärkt wieder auf andere Anlageformen.“

Private investieren laut Paulweber auch jetzt noch in Wohnungseigentum, auch wenn der Trend vor rund eineinhalb Jahren abgerissen sei. „Das liegt auch daran, dass man schwerer mit Fremdkapital finanzieren kann. Man braucht einen höheren Eigenkapitalanteil und hat höhere Finanzierungskosten.“ Auch bei den Banken seien die Preisreduktionen bei Immobilien registriert worden, das seien günstige Voraussetzungen für Investoren. „Die schwierigere Finanzierungssituation ist problematisch für Leute mit Eigenbedarf, für Anleger bedeutet es eine Beruhigung des Marktes.“

Wer Geld hat, für den ist ein Investment in Immobilien auf jeden Fall eine interessante Option. Paulweber: „Das kommt auf das Vermögen an. Eine eigene Immobilie für kleine und mittlere Einkommen zu kaufen ist derzeit aber schwieriger.“

EINE INVESTITION FÜRS LEBEN ZUKUNFTS-SICHERER WOHNRAUM

Unsere Immobilienprojekte bieten **erstklassigen Wohnkomfort** und langfristige Renditen. Jetzt ist die Zeit, klug zu investieren und finanzielle Stabilität zu sichern. Profitieren Sie von der **Wertbeständigkeit unserer Projekte**, egal ob als Eigenheim oder Wertanlage: **Eine Immobilie ist fürs Leben.**

Bau | Holz | Immobilien Hillebrand
Krimpling 1, 5071 Wals-Siezenheim

+43 662 85 03 94 • office@hillebrand.at
www.hillebrand.at

