

# Wohnungseigentum

## versus Inflation oder Währungs-crash

**D**er Verfasser dieser Zeilen (Jahrgang 1952) lebt in einer historisch einmaligen Zeit. Kriegsfrei, stetiger Wirtschaftsaufschwung, Zugang zu allen Bildungsmöglichkeiten, sichere Währung Schilling/Euro, Inflation nur als Fremdwort bekannt. Diese paradiesischen Zustände scheinen sich aufgrund des Finanzcrashes im Jahr 2008 und den heute mehr denn je spürbaren Folgewirkungen dem Ende zuzuneigen. Der Kapitalismus mit unterschiedlichster Ausprägung hat sich historisch als die bisher überlebensfähigste Ideologie behauptet. Der Grund liegt offensichtlich in den Stärken und Schwächen der menschlichen Natur. Die Schwäche „Gier“ war es auch, die das Finanzsystem erschütterte. Die Schwächen der Politik mit dieser Situation rasch und effizient umzugehen, verlängern die Krise und machen ratlos vor der wirtschaftlichen Zukunft.

Dieser kurze philosophische Ausflug in die wirtschaftliche Gegenwartsproblematik erklärt, warum derzeit die Immobilienbranche in Europa, im Besonderen aber in Deutschland und Österreich, einen sagenhaften Boom erlebt. Baut sich hier die nächste Blase auf?

Wie bei jeder Kapitalanlage geht es auch bei Kauf und Schaffung von Wohnungseigentum darum, die Grundprinzipien des Immobilienkaufes zu beachten und Ängste, Gier und Spekulationslust auszuschalten.

**Für den Erwerb von Wohnungseigentum gilt das ewige Gesetz der Immobilienbranche: „Lage – Lage – Lage“!**



### Welche triftigen Argumente sprechen für den Erwerb von Wohnungseigentum:

#### ■ Bevölkerungswachstum:

Laut einer statistischen Erfassung wächst Österreich in den nächsten 40 Jahren um über 1 Mio. Einwohner.

Die Schaffung von Wohnraum hinkt hinterher. Schon jetzt übersteigt die Nachfrage bei Weitem das Angebot.

#### ■ Werthaltigkeit:

- Der Kauf von Wohnungen wird vorwiegend als sichere Kapitaleinlage und dauerhaftes Zusatzeinkommen gesehen. Die Mieten sind indexiert und nicht so stark von Konjunkturzyklen abhängig wie etwa eine Aktie.

- Die Inflation, die unaufhaltsam auf uns zukommt, vernichtet die derzeit spärlichen Zinsen auf dem Sparbuch. Die Rendite ist bereits negativ. Wenn Wohnungseigentumsobjekte vernünftig fremdfinanziert sind (60 : 40; 50 : 50) und die Kreditlaufzeit mit 10 Jahren und derzeit noch möglichen Fixzinssätzen von 4 bis 5 % p.a. abgesichert werden, dann verringert die Inflation die Darlehensrückzahlung und bringt einen zusätzlichen Ertrag.

- Renditeerhöhend sind Steuervorteile; je nach gewähltem Kaufmodell unterschiedlich: normale AfA – vorzeitige Abschreibung – Denkmalschutz – steuerbegünstigte Bauherrnmodelle.

#### ■ Altersvorsorge:

- Mieteinnahmen aus Wohnungseigentum sichern nach dem Berufsleben ein Zusatzeinkommen.
- Ein neuer Trend im Alter ist der Ertrag aus der eigenen Immobilie. Darunter versteht man eine Kreditgewährung, der eine bereits bezahlte Eigentumswohnung als Sicherheit dient. Die Auszahlung erfolgt ähnlich der Miete in monatlichen Raten, nur erhält sie der Eigentümer. Es gibt auch Einmalbetragsauszahlungen, die ähnlich einem Pensionsmodell als einzigen spekulativen Charakter das Ableben in sich birgt.
- Der Kreditnehmer leistet weder Zins- noch Tilgungszahlungen. Die Laufzeit des Kredites hängt von der Lebenszeit des Kreditnehmers ab. Die Fälligkeit des Kredites tritt zum Todeszeitpunkt ein.

- Dieses zunächst exotisch anmutende Modell eignet sich vorwiegend für Senioren, die über keine nennenswerte Pension und auch sonstiges freies Finanzvermögen verfügen, die allerdings in einem Haus oder einer Wohnung leben, die abbezahlt ist.

Kehren wir zurück zur Eigentumswohnung als Renditeobjekt:

- Wie schneidet die Immobilie im langfristigen Vergleich mit Aktien/Anleihen und Sparbüchern ab?
- Einer der längsten Indizes im Immobilienbereich ist der sogenannte Shiller-Hauspreisindex, der eine durchschnittliche Rendite von 1900 bis heute von jährlich +0,4 Prozent real (also nach Inflation) aufzeigt. Die Inflation in diesem Zeitraum betrug rund 3 % pro Jahr, erhöhte sich aber im Jahr 2010 und 2011 auf Werte die deutlich darüber liegen (insbesondere Baukostenindex).
- Ein Vergleich mit den Renditen der letzten 30 Jahre in Deutschland brachte ähnliche Ergebnisse. Nun wird man argumentieren, dass die Mieten ja indexgesichert sind und die Inflation daher kein Problem darstellt. Dabei wird häufig übersehen, dass der Eigentümer Instandhaltungs- und Leerstandskosten von den Mieterträgen abziehen muss, sodass die realistische Rendite nominal bei 3 bis 4 % pro Jahr liegt (nicht inflationsbereinigt).
- Das heißt, dass für langfristige Renditebetrachtung bei Wohnungseigentum neben dem indexierten Mietertrag der Einstiegszeitpunkt und der Kaufpreis im Verhältnis zum erwarteten Wertzuwachs entscheidungswesentlich ist.
- In den letzten Wochen und Monaten wurde laufend in der Tagespresse über die große Nachfrage im Immobilienbereich berichtet und auf den exorbitanten Preisanstieg in den Bundeshauptstädten Wien, Salzburg, Innsbruck, Linz, hingewiesen.
- Die jährliche Wertsteigerungsrate betrug teilweise 8 bis 10 % und mehr.

- Ein Beispiel gefällig:

Eine Wohnung in Döbling Mitte (Vorsorgewohnung) Kaufpreis Dezember 2009: € 2.900,00 netto.

Gleiches Objekt nebenan mit gleicher Ausstattung und gleicher Bauträger Juli 2010: € 3.200,00 netto.

Dieses Beispiel steht für viele in nahezu allen vorzitierten Städten und Ballungszentren.

- Trotz dieser Wertschwankungen bei den Immobilienpreisen hat die Immobilie einen wesentlichen Vorteil gegenüber Aktien. Seit dem Jahr 1970 betrug die stärkste Verlustphase im MSCI World minus 51 Prozent. Bei Gold sogar 62 Prozent. Bei den Immobilien betrug sie im amerikanischen Bereich, der zuletzt nach unten explodierte, 41 Prozent.

### ■ **Conclusio:**

- Die Immobilie schützt grundsätzlich vor Inflation und Wertrückgängen, aber nicht in allen Krisen. Kommt es zu einer Immobilienblase wie in Amerika kann auch eine Immobilie einem ähnlichen Wertverlust unterliegen, wie alle anderen Anlageformen.
- Dies ist dann der Fall, wenn die Immobilien jahrelang ungewöhnlich stark steigen oder die Kreditzinsen stark anziehen (daher Festzins-satz vereinbaren!).

### ■ **Vorsorgewohnung:**

Die in Österreich in den letzten Jahren beliebteste Anlageform in Immobilien aus den eingangs dieses Artikels erwähnten Argumenten ist die sogenannte „Vorsorgewohnung“.

- Der Österreicher präferiert Eigentum, also die Immobilie „zum Anfassen“ und zieht sie einem Investment in eine Immobilienaktiengesellschaft vor.
- Gegenüber dem Bauherrnmodell liegt der Vorteil darin, Eigentum an der konkreten Wohnung und nicht nur einen Miteigentumsanteil an einem ganzen Haus oder an einer Gesellschaft zu erwerben. Das für den Kauf eingesetzte anteilige Fremdkapital wird über die Mieteinnahme zurückverdient.
- Der Eigenkapital- und Fremdkapitalanteil sollte so gewählt werden, dass die Wohnung spätestens nach 20, besser bereits nach 15 bis 17 Jahren, Gewinn abwirft um sicherzustellen, dass die mit dem Wohnungskauf verbundenen Abschreibungs- und Steuervorteile garantiert sind (Schlagwort: Liebhaberei).
- Der Kauf kann netto durchgeführt werden, das heißt, die Vorsteuer wird vom Finanzamt rückvergütet. Der Nachweis der Vermietung ist in entsprechend kurzer Zeit zu erbringen.
- Der Kauf einer derartigen Vorsorgewohnung empfiehlt sich nur über professionelle Anbieter, deren Fachkompetenz und Seriosität sich auf dem überschaubaren Immobilienmarkt in Österreich bewährt hat.
- Neben Kaufpreis und Vermietungsgarantie bilden die Betriebskosten für den effektiven Ertrag eine große und oftmals unbeachtete Rolle. Sind die Betriebskosten hoch, ist die Nettomiete geringer, da der Mieter immer die Gesamtkosten rechnet. Der Anleger und Investor sieht die Betriebskosten als Durchlaufposten an und erkundigt sich zuwenig nach deren Höhe. Eine professionelle Hausverwaltung sollte im Kaufzeitpunkt selbstverständlich sein.
- Die Größe einer Vorsorgewohnung sollte zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> (zwei bis drei Zimmer) betragen. Für diesen Wohnungstyp besteht der größte Interessentenkreis.
- Die Ausstattung unmöbliert mit Einbauküche.
- Wählen Sie bei der Finanzierung den klassischen Hypothekarkredit. Mit Fremdwährungsfinanzierungen ist es seit 22. März 2010 endgültig vorbei. Das Gleiche gilt für Kredite mit

Tilgungsträgern. Verwenden Sie die Miete ausschließlich zur monatlichen Tilgung des Fremdkapitals.

- Als letzte Probe vor dem Kaufabschluss steht die Frage: „Hätten Sie diese Vorsorgewohnung auch ohne Steuervorteil und Kredit zum vollen Preis gekauft? Gibt es einen Käufermarkt der für Sie sicherstellt, dass diese Wohnung zum Einstandspreis auch verkauft werden kann?“
- Wenn ja, empfiehlt sich ein Kauf unter Beiziehung der hierfür notwendigen Spezialisten (Rechtsanwälte, Steuerberater und Projektanbieter).

### ■ **Die Immobiliensuche**

- Ohne Eigenengagement und Selbstinformation ist der Erwerb von Wohnungseigentum genau so gefährlich wie der Kauf von Kapitalprodukten, die man nicht versteht.
- Bei der Suche hilfreich sind neben den Spezialbeilagen in der Tagespresse folgende Immobilienplattformen:

- [www.privatimmobilien.at](http://www.privatimmobilien.at)

(sämtliche Arten an Wohn- und Gewerbeimmobilien – alle Objekte sind provisionsfrei)

- [www.immobiliensuche.at](http://www.immobiliensuche.at)

- [www.immobilierring.at](http://www.immobilierring.at)

### ■ **Der Immobilienmakler**

(provisionspflichtig)

### ■ **Alt- oder Neubau?**

- Altbauwohnungen sind grundsätzlich gegenüber Neubauten um 20 bis 30 % günstiger, sollten aber nur im sanierten Zustand erworben werden.

### **Argumente für Altbauwohnungen:**

- Altbauten sind oft in guten Lagen im Stadtzentrum – Förderung von Sanierungsmaßnahmen.

### **Nachteile:**

- Oftmals höhere Betriebskosten
- Renovierungs- und Umbaukosten
- Versteckte Mängel

### **Neubauwohnung – Vorteile:**

- Höhere Qualität
- Keine Sanierungskosten
- Haftung von Bauträger und Baufirmen für Mängel
- Niedrigere Betriebskosten
- Freie Mietzinsvereinbarung



RA Dr. Karl Wagner  
[www.wagner.at](http://www.wagner.at)