



Nachfrage nach Eigentum

Ein aktueller Erfahrungsbericht

Nahezu alle Marktteilnehmer berichten euphorisch von einem Anstieg der Nachfrage im Bereich grundbücherlich orientierter Investitionen. Grund genug für „Fokus“, einen aktualisierten Marktüberblick zu geben.

SICHERHEIT. Ob sich das Blatt vor dem Lichte der aktuellen Finanzmarktkrise tatsächlich wendet und Direktveranlagungen zum neuen „Renner“ werden, sei dahingestellt.

Faktum ist, dass Investitionen in Immobilien in den letzten Jahren auf Grund der eher „bescheidenen“ Renditen oftmals belächelt wurden. Und genau in diesem Punkt kehre, so die Marktteilnehmer unisono, ein gewisses Umdenken ein. Man besinne sich darauf, dass die Renditen bei Immobilien vielleicht geringer als bei anderen Investitionen ausfallen, dafür aber umso sicherer sind. Vorsorge-, Anlage- oder Ertragswohnungen stellen nämlich zum Unterschied von Immobilienwertpapieren bzw. Immobilienfonds eine Direkt-

investition (mit grundbücherlichen Sicherheiten unterlegt) in eine konkrete Immobilie dar. Ähnliche Überlegungen stellen auch die Entwickler von Bauher-

eignet, sei auch auf das Interview mit Mag. Walter Wittmann, Premium Immobilien AG, in der vorliegenden Ausgabe von „Fokus“ verwiesen.

„Wohnimmobilien stellen eine Alternative zur privaten Altersvorsorge dar.“ Mag. Peter Engert, Raiffeisen-Leasing

renmodellen an. Hinsichtlich relevanter Unterschiede zwischen diesen beiden Produktkategorien und der Frage, für welchen Kunden sich welches Produkt besser

LAGEN. In einer der letzten Ausgaben sind wir der Lagediskussion nachgegangen und zu der Erkenntnis gelangt, dass etwa teure Luxuslagen vergleichsweise niedri-

gere Renditen aufweisen als „leistbare“ Lagen, die zudem auch oftmals einen besseren und auch konstanteren Vermietungsgrad bieten. Diese bestätigen auch die aktuellen Gespräche mit den Entwicklern und Anbietern. So weiß Claudia Jerabek von Sedlak Immobilien zu berichten: „Wir entwickeln in vielen Bezirken Wiens Objekte, da es in all diesen Bezirken viele Menschen gibt, die in ‚ihrem‘ Bezirk bleiben möchten, selbst wenn sie dies aus reinem Investmentgedanken sehen.“

Ähnliche Erfahrungen hat Mag. Walter Witmann gemacht, der für die Immobilien der Premium-Gruppe auch in der Vergangenheit oftmals den mutigen Schritt gewagt hat, in vermeintlich auf den ersten Blick nicht so attraktive Bezirke oder Lagen zu investieren.

Er argumentiert diese Strategie mit dem Verhältnis zwischen den erzielbaren Miet- bzw. Kaufpreisen und dem eingesetzten Kapital, das sich primär aus den Anschaffungskosten der unsanierten Immobilie oder des Grundstücks ableitet.

GEWERBE VERSUS WOHNEN. Eine ähnliche Diskussion wie bei sehr teuren oder mittleren Lagen wird im Bereich Wohnimmobilien versus Gewerbeimmobilien geführt. Mag. Erwin Hübl, Geschäftsführer von Hübl & Partner, ortet erhebliche Unterschiede von Investitionen in Wohnimmobilien zu Gewerbe- und Büroobjekten, welche der Konjunktur wesentlich stärker unterworfen seien.

Hinzu argumentiert Hübl, dass durch die sich relativ rasch ändernden technischen und räumlichen Anforderungen der Mieter bei Büroimmobilien oftmals hohe Ersatzinvestitionen notwendig seien, um die Vermietbarkeit sicherzustellen.

Andere befürchten am heimischen Markt ein drohendes Überangebot an Büroflächen in den nächsten Jahren, das für technisch und infrastrukturell veraltete Gewerbeimmobilien zum Problem werden könnte, da die Nutzung der neuen Objekte wohl kaum durch gänzlich neue Mieter oder Firmen abgedeckt werden kann, sondern vielmehr durch Wechselmieter, die ihren Firmenstandort verändern.

SCHLUSSFOLGERUNGEN. Alles in allem also keine schlechten Voraussetzungen für Entwickler und Kunden, was das Thema Wohnimmobilien in Wien betrifft. Weiters ist positiv hervorzuheben, dass die gelungene Mischung aus vernünftigen stadtpolitischen Maßnahmen und den beträchtlichen Bau- und Sanierungsvolumina privater Bauträger zu einer Aufwertung vieler Lagen am Wiener Immobilienmarkt und somit des gesamten Stadtbildes führen wird.

Hier brauchen wird uns international mit Sicherheit nicht zu „verstecken“. Wien hat hier eindeutig in der Stadterneuerung und -erweiterung ein beachtliches weiteres Entwicklungspotenzial, ohne dass typische Nachteile und Probleme vieler europäischer Metropolen schlagend werden. ■



1130 Wien, Einsiedeleigasse 4-6

- Eigentumswohnungen ab 70 m²
- Top Infrastruktur, exklusive Ausstattung
- Terrassen, Dachterrassen, Eigengärten
- Erstbezug Herbst 2010

Gerne informieren wir Sie über dieses Wohnbauprojekt bzw. über weitere aktuelle und geplante Bauvorhaben im 5., 17. und 18. Bezirk in Wien.

Tel.: 01/716 01-8241

www.raiffeisen-leasing.at/living

Der Bauträger für
mehr Wohnqualität.

Leasing

