

„ES MACHT SINN, IN WOHNIMMOBILIEN ZU INVESTIEREN“

Das Grundbuch ist kein Sparbuch: Damit das direkte Investment in Wohnimmobilien zum Erfolg wird, braucht es viel Arbeit – und professionelle Beratung, sagen die Experten von SCHERBAUMSEEBACHER RECHTSANWÄLTE.

TREND: Anlegerwohnung, Vorsorgewohnung, Serviced Apartment, Bauherrenmodell ..., was ist der Unterschied? Welche Anlageformen sind für Privatinvestoren geeignet?

SASCHA VEROVNIK: Das sind alles unterschiedliche Produkte mit dem gleichen rechtlichen Hintergrund, dass Wohnungseigentum begründet wird und über die Vermietung bzw. teilweise Eigennutzung Mieteinnahmen und sohin Ertrag generiert werden. Bei den Vorsorgewohnungen ist es grundsätzlich vorgegeben, welches Objekt man erwirbt. Bei Erwerb eines Bauherrenmodells ist die grundsätzliche Vorgabe, dass man ein entsprechendes Bauherrenrisiko mitträgt, aber dadurch auch über Gestaltungsmöglichkeiten verfügt. Grundsätzlich gilt: je mehr Risiko, desto höher die Ertragschancen. Aber auch wenn in den vergangenen Jahrzehnten wohl kein Privatinvestor in Österreich mit einem Direktinvestment in Wohnimmobilien Geld verloren hat: Das Risiko sollte nicht unterschätzt werden. Das Grundbuch ist kein Sparbuch: Ein Immobilieninvestment ist immer mit Aufwand verbunden.

Welche Risiken kommen in der Praxis auch zum Tragen?

LUKAS ANDRIEU: Eine Baukostenüberschreitung kann sich bei einem Bauherrenmodell sehr stark negativ auf den Projekterfolg auswirken. Auch ob das Projekt über einen Totalunternehmer oder die Vergabe einzelner Gewerke abgewickelt ist, macht einen Unterschied: Letzteres kann viel Geld sparen, aber auch ein größeres Risiko bedeuten. Auf jeden Fall

sollten sich Investoren beraten lassen, denn ein Immobilieninvestment ist immer eine langfristige Angelegenheit.

Oft werden Investoren Steuervorteile in Aussicht gestellt. Worauf gilt es in solchen Fällen aufzupassen?

VEROVNIK: Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass man auf die persönliche finanzielle Situation bzw. Steuersituation eingeht und im Vorfeld die richtige Anlageform wählt. Wir arbeiten eng mit Steuerberatern zusammen und sehen uns individuell an, welche Anlage zu welchem Klienten passt.

Muss es immer Wien sein oder macht auch ein Investment in den Landeshauptstädten Sinn?



ZU DEN PERSONEN:

LUKAS ANDRIEU, SIMON TUCEK und **SASCHA VEROVNIK** (v. l.), Immobilienrechtsexperten bei ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte, beraten in Wien und Graz Immobilieninvestoren wie Privatanleger, Family Offices oder Bauträger. Ihre Expertise umfasst auch Architekten- und Ingenieurrecht, Projektgenehmigungen, Baurecht, Maklerrecht sowie Mietrecht.

SIMON TUCEK: Wichtig ist immer, dass die Infrastruktur und die Lage passen – diese Faktoren lassen sich nachträglich nicht mehr ändern, während man auch bei einer gebrauchten Wohnung beispielsweise den Grundriss verändern könnte, damit dieser besser passt. Grundsätzlich ist die in Österreich im Vergleich zu anderen Ländern niedrigere Eigentümerquote auch am Wohnungsmarkt in den Landeshauptstädten gegeben, es gibt auch in Graz oder Linz einen sehr großen Mietmarkt. Wenn die zu vermietende Wohnung dem Richtwert unterliegt, könnte auch ein Investment in den Bundesländern sinnvoller sein, weil der Richtwert in Wien niedriger ist. **VEROVNIK:** Günstiger wird es aber auch in Wien nicht – und die Zinsen sind so niedrig, dass sich die Anlage langfristig auch bei niedrigen Mietrenditen rechnet. Trotz der gestiegenen Immobilienpreise macht es Sinn, in Wohnimmobilien zu investieren.

Serviced Apartments sind stark nachgefragt. Was ist von Anlagemöglichkeiten in den Toptourismusregionen in Österreich zu halten?

TUCEK: Hier ist auf die Möglichkeit der Eigennutzung abzustellen und die entsprechenden Bedürfnisse. Dies gilt ebenso für die rechtlichen Rahmenbedingungen – Stichwort Zweitwohnsitze – und für die laufenden Betriebskosten, da diese auch bei der Rendite eine wichtige Rolle spielen.

Der Markt für Vorsorgewohnungen wächst. Haben sich auch die Investorengruppen verändert?

ANDRIEU: Ja, die Zielgruppen für ein Direktinvestment in Wohnimmobilien haben sich verändert. Früher waren Anleger oft versierte Investoren wie Steuerberater oder Freiberufler wie Ärzte. Heute kaufen selbst Pensionisten Vorsorgewohnungen. Denn die Chancen auf sichere Erträge überwiegen die Risikofaktoren – wenn die Investoren überlegt vorgehen und sich umfassend beraten lassen. **IF**