

Immobilienkauf – Kapitalanlage oder private Nutzung?

Bevor man mit der Immobiliensuche beginnt, muss klar sein, wie die Liegenschaft künftig genutzt werden soll: Für den persönlichen Wohnbedarf oder als Renditeobjekt, das Erträge abwirft. Wohnimmobilien können für die private Nutzung oder als Geldanlage gekauft werden. In den vergangenen Jahren hat die Investition in Wohnungen, die man (zunächst) nicht selbst nutzen will, stark zugenommen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits bringen traditionelle Sparformen wie das Sparbuch aufgrund der aktuellen Zinssituation kaum Erträge, die turbulenten Zeiten an den Aktienmärkten schrecken andererseits viele potenzielle Anleger ab.

Wohnimmobilien gelten als sichere Anlage, weil ein Sachwert vorhanden ist. Durch Vermietung kann ein Ertrag erzielt werden. Attraktiv sind Wohnimmobilien als Kapitalanlage auch aus steuerlicher Sicht. Wird die erworbene Wohnung nicht selbst genutzt, können Werbungskosten geltend gemacht werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass diese Wohnungen als private Altersvorsorge gesehen werden. Sie werden in den Jahren, in denen der Käufer noch voll verdient, gekauft und vermietet. Mit den Mieteinnahmen wird der Kredit zurückgezahlt. Wenn die Wohnung dann ausbezahlt ist, kann der Käufer die Mieteinnahmen, die nach der beruflich aktiven Zeit anfallen, als Zusatzpension nutzen. Der Käufer kann die Wohnung aber auch in der Pension privat nutzen und es fallen nur mehr die Betriebskosten an. Werden Immobilien als Renditeobjekte erworben, muss einkalkuliert werden, dass Leerstände und hohe Instandhaltungskosten die Einnahmen mindern.

Wer nicht auf eigene Faust Wohnimmobilien zur Geldanlage kaufen und sich um die Vermietung und Instandhaltung kümmern will, ist bei Vorsorgewohnungen besser aufgehoben. Anbieter von Vorsorgewohnungen sind viele Bankentöchter. Sie errichten Häuser in guter Lage und verkaufen die Wohnungen als Vorsorgewohnungen. Viele Anbieter kümmern sich nicht nur um die Finanzierung, sondern kümmern sich auch um Vermietung und Verwaltung der Wohnungen. Damit ist der Käufer völlig entlastet. Damit teure Leerstände nicht die Rendite, die derzeit bei rund drei Prozent liegt, schmälern, verwalten einige Vorsorgeanbieter einen Mietenpool. Hier zahlen alle Käufer eines Hauses einen bestimmten Betrag ein, damit wird der Mietentfall während des Leerstands der Wohnung gedeckt. Die großen Vorsorgewohnungsanbieter in Österreich sind Raiffeisen Vorsorgewohnungen, EHL Immobilien, ÖRAG, Wiener Privatbank.

Bei der Suche nach geeigneten Renditeobjekten muss beachtet werden, dass die Kaufpreise für Immobilien in zentralen Lagen deutlich höher sind als in durchschnittlichen Lagen. Die Mietpreise divergieren aber nicht so stark. Typische Vorsorgewohnungen liegen in Wien innerhalb des Gürtels, verfügen über zwei bis drei Zimmer und sind an den öffentlichen Verkehr angebunden. Bei der Einrichtung sollten die Wünsche des Käufers keine Rolle spielen. Die Ausstattung sollte möglichst neutral und durchschnittlich sein. Damit die gewünschte Rendite erzielt werden kann, sollte die Wohnung zwi-

schen 3.000 und 4.000 Euro pro Quadratmeter kosten, die Miete rund zehn Euro pro Quadratmeter im Monat betragen.

Bei einem Wohnungs- oder Hauskauf für die private Nutzung geht es in erster Linie um das Bauchgefühl. Gefällt mir, was ich sehe? Auf einen zweiten Blick sollte vor allem der Bauzustand des Hauses unter die Lupe genommen werden. Stehen große Sanierungen (zum Beispiel das Dach) an? Wie gut dotiert ist die Rücklage? Ein Gespräch mit der Hausverwaltung kann hier Klarheit schaffen. Bei Altbauten sollten auch die Leitungen überprüft werden, dafür nimmt man am besten einen Baufachmann zur Besichtigung mit.

Aber auch die Wohnumgebung beeinflusst sowohl die Wertentwicklung der Wohnung als auch die Wohnzufriedenheit. Sind größere Bauprojekte in der Nachbarschaft geplant? Könnte der bis jetzt freie Ausblick verbaut werden? Die Wohnung selbst sollte mehrmals zu unterschiedlichen Tageszeiten besichtigt werden, erst dann weiß man, wie hell und wie laut es tatsächlich ist.

Auch bei der privaten Nutzung spielt die Lage des Objekts eine große Rolle. Dabei geht es um die Lage im Hinblick auf die Entfernung zum Arbeitsplatz, auf die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Schulen und Kindergärten. Eine gute Lage ist auch wichtig für die Wertentwicklung und den späteren Wiederverkaufswert.

Wird ein Einfamilienhaus erworben, ist der Weg zur Baubehörde anzuraten. Wurden die baurechtlichen Vorgaben beachtet? Welche baulichen Veränderungen sind möglich? Geht es sich in der Bauklasse aus, das Haus zu erweitern oder aufzustocken, oder wurde die erlaubte Bauhöhe schon ausgeschöpft? Entspricht das Gebäude überhaupt den Bebauungsbestimmungen? Diese Punkte können im Flächenwidmungsplan der Gemeinde überprüft werden. Im Idealfall bekommen Kaufinteressenten Einblick in den Bauakt.



TIPP

Lage, Lage, Lage! Der Spruch ist nicht neu, hat aber auch noch heute Bedeutung. Es macht Sinn, bei vorhandenem Budget in einer besseren Lage einen etwas höheren Quadratmeterpreis in Kauf zu nehmen. Denn das rentiert sich zwar nicht so sehr bei der Vermietung, aber beim späteren Verkauf.



Mieten oder kaufen - Womit fährt man langfristig am besten?

Diese Frage hat mehrere Facetten. Eine davon ist: Was passt am besten zu meiner Lebenssituation? Ein Paar mit kleinen Kindern und fixen Jobs, die in den nächsten Jahren auch keinen beruflichen Wechsel ins Ausland planen und sich schon lange nach einem kleinen Garten sehnen, wo ihre Kinder spielen können, sind wahrscheinlich eher im Eigentum in Form eines Einfamilienhauses oder Reihenhauses in der Vorstadt aufgehoben. Ein junger Single, der wenige bis keine Verpflichtungen hat und häufig spontane Entscheidungen trifft, wird besser mit einer Mietwohnung fahren, die er jederzeit kündigen kann. Oder das ältere Ehepaar, das allein in dem großen Haus wohnt, weil die Kinder schon ausgezogen sind: Auch in diesem Fall werden sich Betroffene überlegen, in eine zentrale Stadtwohnung umzuziehen, wo die Infrastruktur besser und die Wege kürzer sind.

In Österreich gibt es 3,7 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen. Generell geht in Österreich der Trend eher hin zur Miete – einerseits, weil die Landflucht voll im Gange ist und in der Stadt mehr Mietwohnungen angeboten werden bzw. erschwinglich sind, andererseits, weil die Unsicherheiten, zum Beispiel den Arbeitsplatz zu verlieren, zunehmen. Wer will sich in diesen Zeiten schon auf eine fixe monatliche Zahlungsverpflichtung für die nächsten 20 Jahre einlassen?

Dann gibt es die finanzielle Komponente. Schließlich kann es sich nicht jeder leisten, Eigentum zu erwerben und einen Kredit abzubezahlen. Allerdings gibt es natürlich Überlegungen, dass man mit einer Monatsmiete in der Höhe von 800 Euro auch gleich eine Kreditrate in derselben Höhe bezahlen könnte, mit dem Unterschied, dass die Miete verloren ist und die Kreditrate eine Zahlung auf dem Weg zum Eigentum ist. Viele Banken bieten auf ihren Homepages einen Darlehens-Kalkulator an. Bei einer monatlichen Rate von 800 Euro und einer Laufzeit von 20 Jahren geht sich ein Darlehensbetrag von 176.000 Euro aus. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass es mit dem Kaufpreis allein nicht getan ist. Hinzu kommen Nebenkosten für den Kauf und für die Finanzierung, Kosten für die Übersiedlung, Einrichtung und vieles mehr. Außerdem fallen auch bei einer Eigentumswohnung oder einem

Einfamilienhaus Betriebskosten an, meist sind sie sogar höher als bei einer Mietwohnung. Konkret zahlen Wohnungseigentümer an den Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten des Hauses mit (zum Beispiel eine Reparatur des Daches) und übernehmen so mehr laufende Kosten als Mieter.

Besitzer eines Einfamilienhauses haben allerdings viel mehr Freiheiten als Mieter. Sie müssen niemanden um Erlaubnis fragen, wenn sie einen Kamin einbauen oder Wände aufziehen. Allerdings müssen sie während der Finanzierungsphase sehr bewusst mit ihren Finanzen haushalten und auf teure Urlaube und dergleichen in der Regel verzichten. Dafür brauchen sie sich keine Sorgen zu machen, morgen wieder gekündigt zu werden und sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung machen zu müssen. Mit jeder Übersiedlung sind wieder Kosten verbunden, ganz abgesehen vom persönlichen Aufwand. Eigentümer haben etwas, das sie ihren Kindern weitergeben können. Doch wie schaut es aus, wenn keine Kinder da sind und das Eigentum wieder verkauft werden soll? Es hängt von der Lage ab, ob und in welchem Ausmaß eine Wertsteigerung zu erwarten ist. In guten Stadtlagen ist derzeit kein Preisverfall in Sicht, doch das Preisniveau ist derzeit sehr hoch und wird voraussichtlich stagnieren oder nur noch leicht steigen.

Eine gute Variante für all jene, die jetzt lieber mieten und später einmal kaufen wollen, sind die sogenannten **Mietkauf-Wohnungen**. Dabei handelt es sich um geförderte Wohnungen, die in der Regel von gemeinnützigen Bauträgern errichtet werden. Die Bauträger müssen den Erstmietern den späteren Kauf ermöglichen, wenn die Mieter bei Mietvertragsabschluss einen Finanzierungsbeitrag in einer bestimmten Höhe pro Quadratmeter gezahlt haben. Im Jahr 2000 lag dieser Betrag bei 50 Euro pro Quadratmeter, 2014 bereits bei 66,86 Euro. Zehn Jahre nach Erstbezug können die Mieter dann ihre eigene Wohnung käuflich erwerben und haben dazu in der Regel fünf Jahre Zeit. Anschließend wird ihnen meist für eine bestimmte Frist noch ein Vorverkaufsrecht eingeräumt. Die Käufer müssen sich verpflichten, die anteilig aushaftenden Darlehen für ihre Wohnung von dem gemeinnützigen Bauträger zu übernehmen. Für die Ermittlung des Kaufpreises gibt es zwei Varianten: Durch ein Schätzgutachten werden entweder der Zeitwert oder die Errihtungskosten ermittelt, vermindert um die Abnutzung. Vom Kaufpreis werden die aushaftenden Darlehen und der Finanzierungsbeitrag, den der

VORWORT

Mehr als die Hälfte der Österreicher möchte in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung leben, am besten mit Balkon oder Garten. Damit verbunden ist das Streben nach Unabhängigkeit, aber auch der Wunsch, Eigentum zu schaffen, das später den Kindern weitergegeben werden kann. Ins Bewusstsein der Österreicher rückt immer mehr die Vorstellung, mit Immobilienbesitz Schritte in Richtung Geldanlage und Altersvorsorge zu setzen.

Damit diese Wunschvorstellung eines Tages Wirklichkeit werden kann und nicht zum Alptraum wird, braucht es kompetente Antworten auf viele Fragen. Der Ratgeber „Immobilienfinanzierung“ führt die Leser durch die verschiedenen Phasen der Vorbereitung bis zum großen finanziellen Schritt Immobilienkauf: von der Bestandsaufnahme: Wie will ich meinen Besitz eigentlich nutzen? über die rechnerische Überlegung: Können wir uns das überhaupt leisten? bis zur Frage: Wie können wir unser Zusammenleben rechtlich so gestalten, dass es auch in Zukunft keine Probleme gibt? Ergänzende Kapitel sind den Themen Besteuerung und Versicherungen gewidmet.

Nach der Lektüre sollten Sie einen Grundbuchauszug lesen können, auf das Gespräch mit dem Bankberater vorbereitet sein und die richtige Wahl für Ihre Finanzierung, für Ihr Immobilieninvestment und Ihre Altersvorsorge treffen können.

Viel Vergnügen mit diesem Buch!

Ulla Grünbacher

Februar 2015