

"Wohnung statt Aktie" - eine sichere Anlage?

● Von der US-Immobilienblase zur Weltwirtschaftskrise

Die Weltwirtschaftskrise der Gegenwart hat - kaum bestritten - eine Hauptursache: die amerikanische "Immobilienblase". Sie entstand, indem eine breite Schicht von US-Amerikaner/innen den verlockenden Angeboten der Banken zur Aufnahme von augenscheinlich günstigen Krediten zur Errichtung bzw. zum Kauf von (Einfamilien-)Häusern erlag. Das Verlangen nach einem schönen Eigenheim, komfortabel und sofort vollständig eingerichtet, blendete viele so, dass die Gefahren der Überschuldung übersehen wurden. Wer sich verkalkuliert, seine Einkünfte überschätzt hatte, musste bald die strengen Regeln des Kreditgeschäftes zu spüren bekommen: Mahnung, Pfändung, Versteigerung. Die Bilder aus den USA mit den Tafeln vor den Häusern "FOR SALE" sprechen eine eindeutige Sprache. Wegen des großen Angebotes fanden sich aber nicht immer Käufer, und wenn schon, dann reichte der erzielte Preis nicht, um den jeweiligen Kredit abzudecken. Auch Zwangsversteigerungen lösten das Problem nicht. Die große Anzahl der "faulen" Kredite gefährdete jedoch wieder die Banken - bis zur Insolvenz. Damit war die us-amerikanische "Immobilienblase" geplatzt und die US-Bankenkrise entstanden. Sie hat sich im Jahre 2008 weltweit verbreitet. Über ihr Ende kann man nur spekulieren.

● Der Wert des Euro in Gefahr?

In Europa, so auch in Österreich, hat diese Krise verständlicherweise Verunsicherung hervorgerufen: Man denkt auch an die große Weltwirtschaftskrise 1929 -1933, fürchtet um den Arbeitsplatz und um den Wert des Euro.

Ohne jetzt dem /der Einzelnen die selbstverantwortliche Entscheidung über sein/ihr Vermögen abnehmen zu können und Ratschläge erteilen zu wollen, geben wir jedoch zu bedenken:

Ist die Inflationsgefahr größer als vor drei, vier Jahren? Gegenwärtig kaum! Im Gegenteil, die Europäische Zentralbank konstatiert bereits eine Deflation ¹⁾; eine Aufwertung des Euro spiegelt sich auch im Dollarkurs ²⁾. Und noch etwas: Die Weltwirtschaftskrise setzte erst am Ende der zwanziger Jahre des 20. Jahrhunderts ein, die große Inflation war vorher, schon am Anfang dieses Jahrzehnts.

● Die Angstparolen

Die österreichische Wohnungswirtschaft sieht in der gegenwärtigen Wirtschaftskrise eine große Chance, ihren Absatz, Umsatz und Ertrag zu steigern, indem sie auf die Angst vor einer Geldentwertung setzt.

Alte Sprüche werden wieder hervorgeholt, wie "Grundbuch statt Sparbuch" und durch neue ergänzt, wie "Wohnung statt Wertpapier", "wertbeständig/inflationsgeschützt" und dazu ein "Trend zum Eigentum" werbewirksam behauptet ³⁾, ja sogar mit der "Vermögensbildung ohne Arbeit" gelockt. Miteigentum mit seinen Risiken wird von (Allein-)Eigentum wohlweislich nicht unterschieden.

● (Mit-) "Eigentum" als sichere Kapitalanlage?

Nicht einmal jede Eigentumswohnung, die zur Eigennutzung bestimmt ist, muss eine gute Kapitalanlage sein, sondern kann zur "Sparkasse" werden, wenn die Mehrheit nicht entscheidungsfähig und deshalb der Verwalter freie Hand zur Verfolgung seiner Geschäftsinteressen hat, wenn also die Eigentümerfunktion gegenüber der Verwaltung nicht zum Tragen kommt. Daraus können sich nicht nur vermeidbare Kosten von beträchtlicher Höhe ergeben, auch die Wertsteigerung des Miteigentumsanteiles, mit dem die Wohnung verbunden ist, wird damit zunichte gemacht. Miteigentum, mit dem das Wohnungseigentum verbunden ist, ist eben kein Alleineigentum und von Miteigentümern, Verwaltern usw. abhängig!

● Problematische "Anlage" und "Vorsorge"

Noch problematischer kann eine Wohnung als reine Kapitalanlage bzw. zur "Vorsorge" (zwecks Vermietung) werden. In den eigens für Vorsorgewohnungen errichteten Häusern wird zwar oft zur

Abfederung von Leerstehungen eine "Mietgarantie" (jedoch nur für einige Jahre) oder ein Mietenpool angeboten, der aber den Ertrag schmälert und die Risiken der Vermietung nicht beseitigt. Noch bedenklicher ist das Angebot von oft von "Jahresfirmen" ⁴⁾ vordergründig sanierten oder gar "sanierungsbedürftigen" Altbauwohnungen" im "stattlichen Eckzinshaus" oder in "Altwiener Stilhäusern, ⁵⁾ als "Anlegereigentum" oder "Vorsorge-Anleger-Wohnung". Dieses "krisensichere Ertragsobjekt" soll "hohe", "solide" oder "attraktive" Renditen durch Mieterträge (im Gegensatz zu den gegenwärtig niedrigen Sparsbuchzinsen) erbringen. Gewährleisten soll dies bisweilen ein "Servicepaket für Anleger und Gesamtbetreuung", ⁶⁾ mit dem sich der Käufer der Verwaltungsfirma ausliefert.

Vom Hauptproblem ist vor dem Kauf kaum die Rede: vom Mieter/der Mieterin. Kann und will er/sie regelmäßig die Miete zahlen, wird die Wohnung nicht devastiert und werden die Mitbewohner nicht gestört? ⁷⁾ Der Vermieter/die Vermieterin haftet auf jeden Fall für die regelmäßige Bezahlung der Wohnkosten an die Eigentümergemeinschaft, ob er/sie Miete vereinnahmt oder nicht, und für das Verhalten des Mieters/der Mieterin und muss eine devastierte Wohnung kostspielig instand setzen, um sie wieder vermieten zu können. Ergibt sich kein Gesamtüberschuss der Mieteinnahmen über die Ausgaben, dann stuft das Finanzamt die Wohnung später als "Liebhaberei" ein und verlangt Steuernachzahlungen. So kann die Vorsorgewohnung zur "Sorgewohnung" werden. ⁸⁾ Unbeschadet dieser Probleme schuldet der/die vermietende Wohnungseigentümer/in die Betriebskosten und hat auch zur Erhaltung des Hauses anteilig beizutragen.

Einen Ertrag von 4,5 % angesichts dieser Umstände sicher in Aussicht zu stellen, ist eine Unverfrorenheit ⁹⁾ Wurde das "Stilhaus" vor 1945 errichtet, kann die Wohnung den Bestimmungen des Kategoriemietzinses unterliegen; von einer "soliden" Rendite ist dann schon von Vorneherein nicht die Rede. Auch die Zusage, bei einer solchen erstklassig ausgestatteten Wohnung in einem Neubauprojekt in bester Lage könne "nichts schief gehen", ¹⁰⁾ ist verfehlt, auch ein "Sorglopaket" bietet keinen ausreichenden Schutz vor Schaden. ¹¹⁾ Man denke z.B. an "Mietnomaden", die gar nicht die Absicht haben, die Miete zu zahlen, die Wohnung aber bis zur Zwangsräumung gratis nützen. ¹²⁾

● Die "Immobilienblase" für "Anlage" und "Vorsorge" mit Kredit

Anlage- bzw. Vorsorgewohnungen werden in der Regel teilweise mit Eigenkapital, teilweise mit Fremdkapital, d.h. mit Krediten finanziert: Eine "Immobilienblase" entsteht, nicht vergleichbar mit der in den USA, ist aber doch und für den Einzelnen/die Einzelne schmerzhaft. Insbesondere wenn der Fremdkapitalanteil und als Folge die monatliche Tilgungsrate mit dem Zinsendienst hoch sind, werden sich Schwierigkeiten ergeben, weil das Konzept Anlage/Vorsorge nicht das erbringt, was es verspricht: eine Rendite, die zumindest Tilgung, Zinsen, Betriebskosten und den Rücklagenbeitrag abdeckt. "Immobilienblasen" sind dann auch bei uns geplatzt. Das wird keine weltweiten Folgen haben, aber umso mehr Personen betreffen, die die Gegebenheiten verkannt haben und den Lockungen und Angstparolen einer fragwürdigen Werbung gefolgt sind.

Das meinen Ihre

Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta Dr. Josef Mentschl

¹⁾ Der Standard, 30., 31. 5. 2009 *

²⁾ Bei der Einführung des Euro 2002 kostete der Euro 0,89 US-Dollar, Ende Mai 2009 1,40 US-Dollar *

³⁾ IMMO-Kurier, 23. 5. 2009, S. 39, 30. 5. 2009, S. 76/77 *

⁴⁾ GdW-Inf. 2002-3-9 *

⁵⁾ A. Illedits, Das Wohnungseigentum, 3. Aufl., Wien 2006, S. 209f. *

⁶⁾ IMMO-Kurier, 30.5.2009, S. 45/46 *

⁷⁾ M. Havel/K. Fink/H. Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999, S. 109, 112f. *

⁸⁾ GdW-Inf. 2004-5-2, Konsument, 2006-7-S. 31ff. *

⁹⁾ GdW-Inf. 2006-4-5d *

¹⁰⁾ GdW-Inf. 2006-5-6 *

¹¹⁾ GdW-Inf. 2007-3-12d *

¹²⁾ GdW-Inf. 2006-5-6