

# Schoellerbank Analysebrief

## Ausgabe Nr. 297, Juli 2016

### Presseinformation

Wien/Salzburg, 1. Juli 2016

Wir behandeln folgendes Thema:

### **Mikroanalyse bei Immobilien: mehr als Lage, Lage, Lage?**

- Die Wertentwicklung bei Immobilien im städtischen Raum verlief in den letzten Jahren äußerst positiv
- Doch nicht jede Stadt hatte einen derartigen Immobilienboom wie beispielsweise Wien oder Salzburg zu verzeichnen
- In ländlichen Regionen mussten teilweise sogar magere Jahre in Kauf genommen werden
- Auch wenn die Lage nach wie vor das zentrale Erfolgskriterium für Immobilieninvestments darstellt, sollten pauschale Wertangaben nicht überinterpretiert werden
- Die Daten des Immobilienpreisspiegels greifen für eine Investition jedenfalls zu kurz
- Eine professionelle Immobilieninvestition beginnt mit der Analyse der bestehenden Vermögensstruktur

### **Lage, Lage, Lage**

Für Investitionen in Immobilien werden oftmals diese drei Erfolgsfaktoren genannt. Doch ist es wirklich so einfach? Diese Frage haben sich die Experten der Schoellerbank gestellt und zum Anlass genommen genauer zu analysieren. Konkret bedeutet das, dass diese Volksweisheit zunächst anhand des jährlich, von der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlichten Immobilienpreisspiegels auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft wurde. Die Ergebnisse fallen dabei sehr heterogen aus.

Einerseits sind schon alleine bei den unterschiedlichen Kategorien – sei es ein unbebautes Grundstück, eine Eigentumswohnung als Neubau oder ein Einfamilienhaus – große Differenzen erkennbar. Andererseits ist auch die Entwicklung der einzelnen Qualitätsniveaus – vom sehr guten Wohnwert, bis zum mittleren Nutzwert – sehr unterschiedlich. Natürlich zeigt sich auch hier, dass die Makrolage, also die jeweilige Region, Stadt oder der jeweilige Stadtteil, ein sehr entscheidendes Argument für oder gegen eine Investition ist. Bei genauerer Betrachtung gibt es jedoch starke Unterschiede hinsichtlich der Wertentwicklungen vermeintlich homogener Lagen – die sogenannte Mikrolage kommt ins Spiel.

### **Immobilienpreisentwicklungen: berühmte und sonderbare Beispiele**

Eine neue Eigentumswohnung (sehr guter Wohnwert) im ersten Wiener Gemeindebezirk hat im Jahr 2000 noch zirka EUR 4.288 pro m<sup>2</sup> gekostet. Im Jahr 2015 musste man schon EUR 10.615 pro m<sup>2</sup> auf den Tisch legen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerung von rund 6,23%. Vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsniveaus stellt dies eine sehr rentable Anlage dar. Zumal der erste Bezirk in Wien eine österreichweite und auch international beachtete Top-Adresse ist. Bei genauer Betrachtung zeigt sich auch, dass der Preis im Jahr 2009 schon bei rund EUR 6.999 gelegen ist – also ein sehr kontinuierlicher Anstieg über die letzten Jahre. Der erste Bezirk ist und bleibt somit auch der Premium-Bezirk in Wien. Doch dies stellt für die meisten Investoren seit jeher kein Geheimnis dar.

Womit viele Investoren jedoch wohl nicht gerechnet hätten, ist, dass sich unbebaute Grundstücke in der Stadt Salzburg in sehr guter Wohnlage preislich noch besser entwickelten. Nämlich von EUR 466 im Jahr 2000 auf EUR 1.296 im Jahr 2015 – eine Steigerung von jährlich über 7%. Die beliebte Gemeinde Kitzbühel steht dieser Wertsteigerung freilich um fast nichts nach – speziell bei unbebauten Grundstücken. Im Jahr 2000 hat ein Grundstück (sehr gute Wohnlage) rund EUR 370 pro m<sup>2</sup> gekostet und im Jahr 2015 lag der Preis – gemäß Immobilienpreisspiegel – bereits bei EUR 950 pro m<sup>2</sup>. Über die Jahre betrachtet ergibt dies eine Wertentwicklung von rund 6,49% pro Jahr.

Nicht weit von Salzburg Stadt entfernt, in der Gemeinde Hallein, zeigt sich schon ein anderes Bild. Dort entwickelten sich die Quadratmeterpreise bei Einfamilienhäusern mit gutem Wohnwert von EUR 2.180 im Jahr 2000 auf EUR 2.750 im Jahr 2015, während bei einem mittleren Wohnwert die Preise von EUR 1.962 (2000) bis EUR 2.751 (2015) angestiegen sind. In diesem Fall hat der mittlere Wohnwert den guten Wohnwert bereits überholt. Dieser Trend ist auch bei unbebauten Grundstücken in der Gemeinde Hallein erkennbar, so dass derzeit wenig Unterschied zwischen normaler und guter Lage gemacht wird. Einzig die sehr gute Lage sticht weiterhin hervor. Das bestätigt wiederum die Volksweisheit, dass die Lage ein wichtiges Kriterium einer Immobilieninvestition ist. Doch speziell hier sollte man genau auf die Mikrolage achten, denn die Gemeinde Hallein beschränkt sich selbstverständlich nicht nur auf die Stadt Hallein. So fielen die Grundstückspreise (unbebautes Baugrundstück, sehr guter Wohnwert) in der Gemeinde Hallein pro m<sup>2</sup> von EUR 436 im Jahr 2000 bis auf EUR 290 im Jahr 2005, um danach bis 2015 wieder auf EUR 446 zu steigen. In 15 Jahren hat sich der Preis von der damaligen Ausgangssituation quasi nicht verändert. Eine Wertsteigerung konnte nur jemand erzielen, der erst ab 2005 ein Grundstück erworben hätte.

### **Mikroanalyse – ein genauer Blick lohnt sich**

Betrachtet man die jeweiligen Lagen – gemäß Immobilienpreisspiegel vielfach die Gemeinden, oder speziell in Wien die einzelnen Bezirke – genauer, so können die dargestellten Preise selbst als erste grobe Betrachtung sehr irreführend sein. Insbesondere in ländlichen Regionen: Beispielsweise weist der Immobilienpreisspiegel für den Bezirk Liezen in der Steiermark einen einzigen Wert pro Art der Immobilien und dessen Wohn- bzw. Nutzwert aus. Im Bezirk Liezen liegen jedoch prosperierende Skiorte wie Schladming und Ramsau oder Erholungsgebiete wie Bad Aussee. Demgegenüber stehen eher weniger bekannte und entlegene Orte wie und Radmer, Hieflau oder St. Gallen, bei denen das Preisgefüge und auch die Wertentwicklung sicherlich anders verlaufen sind.

Es zeigt sich, dass in vielen Fällen nur eine genaue Mikroanalyse des Standortes Klarheit für ein Investment bringen kann. Jeder Investor der einen Immobilienkauf plant, sollte zumindest das konkrete Umfeld des

Immobilienstandortes prüfen. Eine einfache Besichtigung der konkreten Straße und der Nachbarschaft vor Ort kann schon wichtige Aufschlüsse liefern. Auch künftige Bauvorhaben in der Umgebung sollten gründlich recherchiert und berücksichtigt werden. So bringt beispielsweise die Verlängerung einer U-Bahn-Linie in Wiener Randbezirken klarerweise eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit sich, kann auf der anderen Seite jedoch auch zu mehr Pendlerverkehr und – im Falle von oberirdisch geführten Streckenabschnitten – zu Lärmbelästigung und einer mangelnden baulichen Ästhetik in der direkten Umgebung führen. In diesem Fall könnte es eine verfehlte Strategie sein, unbedacht auf eine nachhaltig prosperierende Mietpreisentwicklung zu setzen.

Eine zusätzliche Überprüfung der Makrolage ist zudem von Vorteil, denn es macht einen signifikanten Unterschied, ob im Stadtgebiet oder in ländlichen Regionen investiert wird. Des Weiteren gilt es auch die historische Preisentwicklung der gewünschten Lage zu berücksichtigen – der Investitionsstandort muss natürlich ein zukunftssträchtiges Wertsteigerungspotenzial haben.

### **Die professionelle Immobilieninvestition**

Die Mikroanalyse des Investitionsstandortes sollte für Investoren jedoch nicht die alleinige Entscheidungsgrundlage sein. Vor einer Immobilieninvestition steht jedenfalls die Prüfung, wie die zu erwerbende Immobilie in die bestehende Gesamtvermögensstruktur passt. Hierbei werden alle bestehenden Vermögenswerte betrachtet und fließen mit den Verbindlichkeiten in eine Vermögensbilanz. Bereits durch Gegenüberstellung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Kombination mit der Klassifizierung der einzelnen Vermögensbausteine kann sehr schnell erkannt werden, inwieweit sich eine zusätzliche Investition in Immobilien auf die Fungibilitätsquote auswirkt. Zudem ist bei Immobilieninvestitionen auch die Liquiditätsentwicklung entscheidend. Immerhin werden durch Mieten Einnahmen generiert, die wiederum erneut veranlagt werden müssen. An dieser Stelle sind aber auch Aufwendungen anzuführen – wie beispielsweise Instandhaltungsrücklagen. Tritt dann auch noch ein Leerstand ein, der nicht schon im Vorfeld mit einkalkuliert wurde, wird die persönliche Renditeberechnung schnell zum Fiasko.

Ein ganzheitlicher Blick im Rahmen einer umfassenden oder themenbezogenen Finanz- und Vermögensplanung kann bereits viele dieser Fragestellungen beantworten. Zudem kann im Rahmen von Szenarien auch ein „Stresstest“ für die geplante Immobilieninvestition erfolgen um Klarheit zu schaffen bei welchem Preis die Investitionsgrenze liegen sollte. Eine einfache Plausibilisierung des Wertes mit den Daten aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich kann dabei als erste Indikation dienen, jedoch sollten für eine erfolgreiche Investition umfassendere Kriterien berücksichtigt werden als lediglich die Makrolage.

### **Fazit**

Eine professionelle Immobilieninvestition beginnt mit der Analyse der bestehenden Vermögensstruktur. Doch nicht nur die Vermögensstruktur, sondern auch die Liquiditätsentwicklung sollte mittels Szenarien eingeplant werden. Dies ermöglicht einen klaren Blick auf die Vor- und Nachteile einer Immobilieninvestition und sichert eine fundierte Entscheidungsgrundlage. Auch wenn die Lage zweifelsohne ein zentrales Entscheidungskriterium darstellt, sollten pauschale Wertangaben – wie jene des Immobilienpreisspiegels – nicht überbewertet werden. Für ein gelungenes Immobilieninvestment ist es unabdingbar, eine fundierte Analyse des Investitionsvorhabens bzw. der Immobilie vorzunehmen und dabei insbesondere die Mikrolage mit allen Stärken und Schwächen zu berücksichtigen.

**Autor:**

Mag.(FH) Norbert Prenner, CFP®, CFEP®, EFA®  
Head of Financial Planning & Specific Investments  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/662/86 84-2393

**Rückfragen bitte auch an:**

Marcus Hirschvogl, BA  
Pressesprecher  
Schoellerbank AG  
Tel. +43/1/534 71-2950  
1010 Wien, Renngasse 3  
[marcus.hirschvogl@schoellerbank.at](mailto:marcus.hirschvogl@schoellerbank.at)

Die Schoellerbank, gegründet 1833, ist eine der führenden Privatbanken Österreichs, die als Spezialist für anspruchsvolle Vermögensanlage gilt. Sie konzentriert sich auf die Kernkompetenzen Vermögensanlageberatung, Vermögensverwaltung und Vorsorgemanagement. Ihre Anlagephilosophie definiert sich über das Motto „Investieren statt Spekulieren“. Die Schoellerbank ist mit 10 Standorten und 317 Mitarbeitern die einzige österreichweit vertretene Privatbank. Sie verwaltet für private und institutionelle Anleger ein Vermögen von mehr als 10 Milliarden Euro. Die Schoellerbank ist eine 100%ige Tochter der UniCredit Bank Austria.  
Mehr Informationen unter: [www.schoellerbank.at](http://www.schoellerbank.at)

Diesen Text sowie weitere Presseinformationen finden Sie im Internet auf unserer [Presseseite](#)

**Hinweis:**

Diese Information ist eine **Marketingmitteilung**, keine Finanzanalyse, keine Anlageempfehlung und keine Anlageberatung. Sie enthalten weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung, noch eine Aufforderung, ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages über eine Wertpapierdienstleistung oder eine Nebendienstleistung abzugeben. Diese Marketingmitteilung wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt auch nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Marketingmitteilungen können eine Anlageberatung nicht ersetzen. Ausschließlich bei Anlageberatungen kann die Schoellerbank die persönlichen Verhältnisse des Kunden (Anlageziele, Erfahrungen und Kenntnisse, Risikoneigung und finanzielle Verhältnisse) berücksichtigen, sowie eine umfassende und kundenspezifische Eignungsprüfung durchführen.

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Unter Umständen kann es bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Die Interessentin bzw. der Interessent sollte sich hinsichtlich der konkreten steuerlichen Auswirkungen des Investments von einem Steuerberater beraten lassen.

**Haftungsbeschränkung:**

Alle Informationen beruhen auf verlässlichen Quellen und sorgfältigen Analysen, die jederzeit einer Änderung unterliegen können. Die Schoellerbank ist zu einer Aktualisierung dieser Informationen nicht verpflichtet.

**Die Haftung der Schoellerbank für leichte Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit der Quellenrecherche und Analyse und den darauf beruhenden Informationen wird ausgeschlossen.**