

# WOHNUNGSKAUF UND INVESTITION – DIE BESTEN TIPPS



**Was muss ich beachten, wenn ich eine Immobilie kaufen will? Was gilt es vorher abzuklären? Antworten lieferten die Expertinnen und Experten bei einem Runden Tisch der GWS: Steuerberaterin Petra Schachner-Kröll, Marktforscherin Claudia Brandstätter, Jurist Lukas Held, Finanzexperte Oliver Kröpfl und Immobilienexpertin Martina Haas.**

*Hat sich die Nachfrage nach Immobilien verändert?*

**Martina Haas:** Die Nachfrage war in den letzten Jahren schon gut, hat sich aber noch verstärkt. Durch die Pandemie ist das eigene Heim weiter in den Mittelpunkt gerückt. Der Wohlfühlmoment zu Hause ist wichtiger geworden, der Wunsch nach Verbesserung aufgekommen.

**Petra Schachner-Kröll:** Dies spüren wir auch bei der Nachfrage nach steuerrechtlicher Beratung. Die Corona-Krise hat zum einen den Wunsch nach Sicherheit aus-

gelöst. Zum anderen ist das Vertrauen in Banken durch Vorfälle wie bei der Commerzialbank und Wirecard gesunken. Viele haben nun Bedenken, mehr als 100.000 Euro am Konto liegen zu haben.

**Lukas Held:** Eine Immobilie hingegen wird als sicher empfunden und lässt eine zwar bescheidene, aber doch sichere Rendite erwarten. Auch wir erleben den enorm gestiegenen Beratungsbedarf.

**Oliver Kröpfl:** Bei der Wohnraumfinanzierung merkt man, dass die Bereitschaft sich höher zu verschulden, um sich einen schönen Wohnraum zu schaffen, größer geworden ist. Und es gibt vermehrt Kreditanfragen für Wohnungen, in denen nicht gewohnt wird, die also „nur“ dazu dienen, eine Immobilie im eigenen Portfolio abzubilden.

*„Vertrauen in den Vertragspartner ist wichtig, aber meiner Meinung nach muss das erste Blatt, das der Kunde – gleich nach der Broschüre und dem Grundrissplan – bekommt, das Preisblatt sein.“*

Immobilienexpertin Martina Haas,  
Geschäftsführerin der GWS



*„Gerade in Krisenzeiten suchen die Menschen noch stärker nach haptisch ‚begreifbaren‘ Alternativen zu ihren Bankeinlagen.“*

Markt- und Trendforscherin Claudia Brandstätter,  
bmm Brandstätter Matuschkowitz Marketing

*Wie sehen die Wünsche aus?*

**Claudia Brandstätter:** Der Wunsch nach Besitz ist nichts Neues. Sechs von zehn Österreichern besitzen bereits eine Immobilie. Gerade in Krisenzeiten suchen die Menschen noch stärker nach haptisch „begreifbaren“ Alternativen zu ihren Bankeinlagen. Nicht zuletzt hat auch Gold im vergangenen Jahr wieder stark an Beliebtheit gewonnen.

**Martina Haas:** Die Wünsche der Kunden sind sehr unterschiedlich. Was aber alle vereint, ist der Wunsch nach Freiraum, nach dem Grünen. Es ist ein Gegenteil zum Stadtleben zu spüren, man sucht das Landleben, das Idyllische. Eine Wohnung ohne Balkon ist ein Ladenhüter.

**Claudia Brandstätter:** Wir haben ja plötzlich völlig neue Lebensstile. Nicht nur, dass man daheim arbeitet und Schule in den eigenen vier Wänden stattfindet. Man verbringt mehr Zeit miteinander, Arbeit und Freizeit finden in einem Umfeld statt.

*„Ich rate meinen Klienten bei einem Unternehmen zu kaufen, das es schon lange am Markt gibt. Auch gegen eine günstige Gebrauchtwohnung spricht nichts, wenn man sich gut informiert.“*

Jurist Lukas Held, Partner der Kanzlei hba

*Worauf sollte man beim Kauf nun achten?*

**Martina Haas:** Wichtig ist, sich zu fragen: Mit wem schließe ich den Vertrag ab? Kenne ich diesen Bauträger, gibt es Referenzprojekte, gibt es Kunden, die Auskunft geben? Dies alles sind unerlässliche Fragen, wenn es darum geht, wem man sein Vermögen anvertraut. Ein seriöser Bauträger, der über den Gewährleistungszeitraum hinaus mein Ansprechpartner bleibt, ist wesentlich.

**Lukas Held:** Ich rate meinen Klienten bei einem Unternehmen zu kaufen, das es schon lange am Markt gibt und wo man weiß, welche Qualität man bekommen wird. Auch gegen eine günstige Gebrauchtwohnung spricht nichts, wenn man sich gut informiert. Aber dem Kunden muss klar sein, dass nicht nur die eigene Wohnung allenfalls zu sanieren ist, sondern dass er bei einem klassischen Wohnungseigentum auch zur Sanierung der allgemeinen Anlagen anteilig beizutragen hat. Da reden wir vom Dach, den Wasser- und Stromleitungen im Objekt, der Fassade, Liftanlage. Erkundigungen vorab sind unerlässlich: Weiß ich wieviel an Rücklagen vorhanden sind? Kenne ich den Sanierungsstand der Immobilie? Das wirkt sich auch auf die Betriebskosten aus. »







*„Der Großteil der Käufer ist leider nicht gut informiert. Vermieten wollen heißt nicht, dass man zwingend als Anleger kaufen muss.“*

Steuerberaterin Petra Schachner-Kröll,  
Kanzlei Schachner & Partner

*Was muss man in steuerlicher Hinsicht bedenken?*

**Petra Schachner-Kröll:** Man muss bereits im Vorfeld wissen, was einmal mit der Immobilie geschehen soll. Ist es eine Anlageimmobilie oder will man sie privat nutzen? Wenn sie die eigenen Kinder zu Studienzeiten bewohnen sollen, sind bereits heute gewisse steuerliche Entscheidungen zu treffen. Und da ist der Großteil der Käufer leider nicht gut informiert. Es hat sich in der Umsatzsteuer einiges verändert. Vermieten wollen heißt nicht, dass man zwingend als Anleger kaufen muss, man kann durchaus auch als Endverbraucher kaufen.

**Lukas Held:** Die Herausforderung ist, dem Kunden zwar das volle Spektrum an Informationen anzubieten, dann jedoch auf den Kunden maßgeschneidert zu reduzieren.

**Oliver Kröpfl:** Tendenziell ist es so, dass der finanzielle Aufwand unterschätzt wird, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen. Deutlich mehr Kunden werden vom finanziellen Aufwand bei der Wohnraumbeschaffung negativ überrascht als positiv. Deshalb sind wir überzeugt davon, dass die Wohnraumfinanzierung immer ein Bereich mit einem gewissen Beratungsbedarf bleiben wird.

*„Tendenziell ist es so, dass der finanzielle Aufwand unterschätzt wird, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen.“*

Finanzexperte Oliver Kröpfl, Vorstandsmitglied der  
Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG

*Also mehr auf die Zahlen schauen?*

**Martina Haas:** Vertrauen in den Vertragspartner ist wichtig, aber meiner Meinung nach muss das erste Blatt, das der Kunde – gleich nach der Broschüre und dem Grundrissplan – bekommt, das Preisblatt sein. Wo im Detail alle Nebenkosten angeführt sind, bis hin zu den Vertragserrichtungs- und den Beglaubigungskosten. Ich glaube, dass Information auch für den Bauträger ein ganz wesentlicher Punkt ist. Denn man erspart sich schlussendlich viele Probleme, wenn man vorher alles angesprochen hat. Und wir laden unsere Kunden sehr herzlich ein, die persönlichen Beratungsgespräche auch jetzt – unter Einhaltung strengster Hygienemaßnahmen – jederzeit wahrzunehmen.

