

Neues Leben in alten Mauern

Um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, setzt sich der „ImmobilienSektor Niederösterreich“ auch für die Sanierung von Bestandsimmobilien und die Revitalisierung von Ortskernen ein.

Es ist ein Bild, an das man sich im Laufe der Jahre zunehmend gewöhnt hat: In vielen ländlichen Regionen verweisen die Ortskerne, während gleichzeitig die oft zitierte „grüne Wiese“ rund um die Gemeinden zugebaut wird. Argumentativ lässt sich diese Entwicklung nur schwer nachvollziehen. Denn grundsätzlich herrscht – sowohl politisch als auch gesellschaftlich – breiter Konsens darüber, dass die Ortskern-Revitalisierung gleich mehrere positive Effekte hätte.

Und gerade in der aktuellen Marktsituation, in der aufgrund des massiven Rückgangs im Neubau akuter Wohnungsmangel droht, kommt noch ein weiterer Aspekt dazu: Mit einer Offensivsanierung könnte die angesagte Wohnkrise zumindest abgemildert werden. Aber offenbar gibt es beim Thema Sanierung ein paar lose Enden, die nicht so recht zueinanderfinden.

Sanierungsturbo zünden

Die Branchen-Experten des „ImmobilienSektor Niederösterreich“, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, gemeinsam Lösungen für den schwächelnden Wohnungsmarkt aufzuzeigen, wollen diese losen Ende aufgreifen und neu verknüpfen. „Niederösterreichische Ortskerne bilden ein enormes Potenzial für alle Formen der Sanierung und Nachverdichtung – ob nun bei Wohn- oder Geschäftsflächen“, sagt Johannes Wild, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer NÖ. „Durch die umfassende Revitalisierung



Foto: romapple - stock.adobe.com

fände auch die so sehr gewünschte Neubelebung der Zentren statt. Wo Menschen wohnen, siedeln sich auch Ärzte und Nahversorger an.“ Voraussetzung dafür sei aber, diese Chancen auch mit wirtschaftlicher Vernunft in Einklang zu bringen – hier fehlen jedoch die notwendigen Maßnahmen. „Auf Landesebene ist der politische Wille sicher vorhanden, aber wenn sich die Rahmenbedingungen auf Bundesebene nicht ändern, bleiben Sanierungen weiterhin Mangelware. Die Sanierung und Verdichtung von Bestand wird von der Bevöl-

kerung gewünscht, ist aufgrund der hohen Baukosten und vieler anderer, teils bürokratischer Hürden in der jetzigen Situation aber einfach nicht wirtschaftlich für die gewerbliche Branche. Wir fordern daher bereits seit Jahren einen Sanierungsturboweg, damit Sanierungen sich wirtschaftlich rechnen.“

Finanzierung nach Maß

Auch Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNÖ, plädiert dafür, Immobiliensanierungen zu erleichtern und damit attraktiver zu gestalten. Dann käme

auch die Nachfrage. Dem Argument, dass gebrauchtes Eigentum im Vergleich zum Neubau als Zukunfts-Vorsorge weniger Sicherheit biete, kann der Experte wenig abgewinnen. „Aus Sicht des Vermögensberaters ist ganz klar: Auch der Erwerb einer Bestandsimmobilie ist eine in der Regel wertbeständige Investition, da die Preise der Immobilien, wenn auch indirekt, zumindest mit der Inflation steigen. Das Vermögen ist in der Immobilie gesichert und bleibt auch im Fall eines Verkaufs oder Vererbung erhalten.“

Zudem verweist Holzer auf maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle. „Natürlich ist bei einer Sanierung eine andere Finanzierungsform notwendig. Hier muss zuerst evaluiert werden, was genau adaptiert wird, welche Gewerke zum Einsatz kommen und es müssen entsprechende Kostenvoranschläge gemacht werden. Bei den Laufzeiten

der Finanzierung wird dann zwischen Investitionen in die Substanz des Objektes und jenen in die Einrichtung unterschieden. Bei der Substanz sind – wie beim Kauf – langfristige Laufzeiten von 30 bis 35 Jahren möglich, bei der Einrichtung 10 bis 15 Jahre. Naturgemäß ist es meistens so, dass gerade am Anfang der Planung, die Summen nicht ganz klar sind und die Beträge zwischen Sanierung und Einrichtung leicht verschwimmen. Aber solange sich das in Grenzen hält, wird das Problem sein. Am besten

wendet man sich an die NÖ Finanzdienstleister, die man unter www.noefinanzdienstleister.at findet.“

Maximale Sicherheit

Wie bei der Finanzierung gilt es auch bei der Rechtssicherheit spezielle Faktoren zu berücksichtigen und rechtzeitig abzuklären. „Die Beiziehung einer Notarin oder eines Notars ist gerade bei Bestandsimmobilien bereits vor einer Kaufentscheidung äußerst sinnvoll – auch um abzuklären, ob die Immobilie z.B. für die Eigennutzung, für Kinder oder als Anlageobjekt gekauft wer-

den soll und steuerliche Fragen zu klären“, sagt Notar Franz-Georg Piskernik.

„Wenn die Wunschimmobilie gefunden ist, kann im Notariat in einem ersten Beratungsgespräch ein Immobiliencheck vorgenommen werden. Der Blick ins Grundbuch klärt ab, ob der Verkäufer auch Eigentümer ist oder ob das Objekt belastet ist. Was für Rechte und Pflichten sind mit der Liegenschaft verbunden? Dazu werden auch erste Empfehlungen für die Absicherung des Immobiliengeschäftes selbst, aber auch für die von dieser Investition direkt oder

indirekt betroffenen Familienmitglieder gegeben.“

Und schließlich garantiert die notarielle Allparteilichkeit auch maximale Sicherheit, wenn es darum geht, den Kaufvertrag aufzusetzen. „Ein Kaufvertrag sollte die Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien regeln. Auch dabei unterstützen Notare und übernehmen als One-Stop-Shop die Formulierung des maßgeschneiderten Vertragstextes sowie die Beurkundung der Vertragsunterzeichnung. Damit steht einem erfolgreichen Kaufabschluss nichts mehr im Wege.“

Niederösterreichische Ortskerne bilden ein enormes Potenzial für alle Formen der Sanierung. Wir müssen in diesem Bereich endlich Fahrt aufnehmen!

Johannes Wild, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer NÖ



Foto: Allahyari PR/Heminger

Als One-Stop-Shop übernehmen Notariate die Formulierung des gesamten Kaufvertragstextes sowie die Beurkundung der Vertragsunterzeichnung.

Franz-Georg Piskernik, Öffentlicher Notar



Foto: Allahyari PR/Heminger

Auch der Erwerb einer Bestandsimmobilie ist eine in der Regel wertbeständige Investition, da das Vermögen inflationssicher in der Immobilie erhalten bleibt.

Michael Holzer, Fachgruppen-Obmann der Finanzdienstleister in der WKNÖ



Foto: Allahyari PR/Heminger