

Des einen Freud, des andern Leid

Südtirols Immobilienmakler freuen sich:

Sie merken nicht viel von der Krise.

Anders die **Kaufinteressierten:** Besonders in

Bozen sind Wohnungen **unerschwinglich**,

Banken geben keine Kredite.

Einzig in ihrer Verhandlungsposition
scheinen sie gestärkt.

von Simon Reckla

„Bei uns wurde von den Spitzenwerten die Spitzen weggenommen. Sicherlich muss jeder in seinen Forderungen bescheidener werden, aber von merklichen Rückgängen kann man hierzulande nicht sprechen.“ So beschreibt Karlheinz Außerhofer, Präsident der Südtiroler Immobilienvereinigung, die Lage der Immobilienpreise im „Nicht-Krisenland Südtirol“. Seit dem Beginn der Wirtschaftskrise könne er keinen dramatischen Rückgang der Preise einer Wohnungsinmoblie beobachtet. Die Schwarzmalerei am italienischen Immobilienmarkt erachtet Außerhofer als nicht auf Südtirol übertragbar: „In einigen Ortschaften waren die Preise sicherlich zu hoch, diese Spitzen-

„Die Immobilienpreise in Südtirol sind nicht gesunken. Günstiger wird es einzig dann, wenn jemand seine Wohnung unbedingt verkaufen will oder muss.“

Reinhard Hofer

preise gibt es jetzt nicht mehr, Einbrüche von 20 Prozent gibt es aber ebenso wenig.“ Erst vor kurzem berichtete der italienische Arbeitgeberverband Confindustria nämlich von einem Minus von über 16 Prozent seit Beginn der Wirtschaftskrise und erwartete sich ein weiteres Minus von sieben Prozent (siehe Kasten). Doch vor allem in Bozen stöhnen Kaufinteressierte auch hierzulande unter den hohen Immobilienpreisen. In der Landeshauptstadt sind die Preise nämlich um einiges höher als in vielen anderen Teilen des Landes. Während Meran vor und zu Beginn der Krise „Aufholbedarf bei den Preisen hatte und daher sicher nicht zurückgerudert ist, gestalten sich die Preise in Bozen mittlerweile wohl etwas vernünfti-

ger“, analysiert Außerhofer. Allgemein fehlt es an der Klientel zwischen 20 und 30 Jahren. „Sie bekommen von den Banken kein Geld mehr, da diese zu viele Sicherheiten verlangen“, bedauert Reinhard Hofer, Geschäftsführer von IMMO Südtirol in Bozen, wo sich seit etwa drei Jahren ein Stillstand im vorher konstanten Preisanstieg bemerkbar gemacht hat.

In Südtirol scheint der Bedarf an Wohnungen noch immer gegeben zu sein, die Nachfrage ist in vielen Teilen des Landes größer als das Angebot. Daher haben sich die Immobilienpreise auch nicht merklich verändert. „Die Immobilienpreise in Südtirol sind nicht gesunken“, unterstreicht auch Hofer, „günstiger wird es einzig dann, wenn jemand seine Wohnung unbedingt verkaufen will, weil er bereits eine neue Wohnung gekauft hat und das Geld benötigt“. Erst seit dem letzten halben Jahr seien mehr Wohnungen als gewöhnlich auf dem Bozner Immobilienmarkt, „was aber daran liegt, dass es weniger Käufer gibt und die Immobilien am Markt bleiben“, so Hofer.

Was sich hingegen durchaus geändert hat, sei die Verhandlungslage, sind sich Außerhofer und Hofer einig: „Man kann besser verhandeln.“ Diese veränderte Verhandlungssituation kommt jenen, die ihre Wohnungen verkaufen müssen, da sie das Geld benötigen, teils teuer zu stehen. Einen Trend, dass jemand seine Wohnung wegen der IMU verkaufen müsse, kann Außerhofer nicht feststellen: „Bei der IMU wird der Teufel an die Wand gemalt.“ Ein weiterer Krisenfaktor ist die durchschnittliche Wartezeit, bis ein Käufer für ein Objekt gefunden ist. Diese liegt italienweit derzeit bei 8,2 Monaten, ein Monat länger als noch vor einem Jahr. Hofer wehrt sich gegen Schwarz-



Karlheinz Außerhofer, Präsident Immobilienvereinigung:
„Wer eine Wohnung will, sollte sich jetzt umschaun“

malerei und gibt sich überzeugt, „dass all jene, die ihre Wohnung zu einem Marktpreis und nicht zu einem Möchtegernpreis auf den Markt bringen, sie in etwa einem halben bis dreiviertel Jahr verkaufen können“. Die leicht verlängerte Zeit, während der sich eine Wohnung auf dem Markt befindet, hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass viele einen Teil ihres Geldes im Zuge der Wirtschaftskrise verloren haben, andere, die sich eine Immobilie leisten könnten, haben sich zurückgezogen und warten ab. Übrig bleiben nur mehr jene, die als Selbstverbrau-

Immobilienlandschaft Südtirol:
Von der Krise (noch) größtenteils verschont

Wohnung kaufen will, sich umzuschauen, da er momentan gute Preise aushandeln kann“. Die Wirtschaftslage zwingt einige Verkäufer nämlich dazu, größere Eingeständnisse zu machen und von ihren anfänglichen Preisvorstellungen abzurücken. Außerhofer: „Ein guter liquider Kunde kann sicher einen Rabatt von fünf bis zehn Prozent herausschlagen.“ Auch Hofer gibt sich überzeugt, dass ein jeder mit etwas Eigenkapital und einem soliden Einkommen es schafft, eine Immobilie zu erstehen.

Zusammen mit dem Überangebot vor allem in Städten, der anhaltenden Rezession und der stets prekärer werdenden Lage am Arbeitsmarkt würde es laut Confindustria

Immobilienkrise in Italien

Der italienische Arbeitgeberverband Confindustria teilte kürzlich Ergebnisse einer Studie zum italienischen Immobilienmarkt mit. Demnach verbuchen Italiens Immobilienpreise seit Beginn der Wirtschaftskrise im Jahr 2008 ein sattes Minus von 16,2 Prozent.

Die Studie zeigt aber auch auf, dass der derzeitige Immobilienpreis noch immer unverhältnismäßig hoch sei, weshalb während des kommenden Jahres mit einem weiteren Minus von etwa sieben Prozent gerechnet werden müsse. Erst dann sei ein Gleichgewicht zwischen der tatsächlichen Kaufkraft einer durchschnittlichen italienischen Familie und den Preisen am Wohnungsmarkt hergestellt. Aufgrund der anhaltenden Rezession und der stets prekärer werdenden Lage am Arbeitsmarkt könnte das Minus die sieben Prozent durchaus noch überschreiten.

Zusammen mit dem Immobilienpreis vermerkt auch die Anzahl der erfolgten Wohnungskäufe italienweit einen Rückgang von etwa 20 Prozent. Angestiegen ist hingegen die durchschnittliche Wartezeit, bis ein Objekt verkauft werden kann. Diese liegt italienweit derzeit bei 8,2 Monaten, ein Monat länger als noch vor einem Jahr. Der Unterschied zwischen dem tatsächlichen Verkaufspreis und dem anfangs veranschlagten Preis seitens des Anbieters beträgt 15,4 Prozent. (sr)

cher eine Wohnung benötigen. Und diese bekommen oftmals keinen Kredit von der Bank. 15,4 Prozent, so die Daten der Confindustria-Studie, betrage der Unterschied zwischen dem tatsächlichen Verkaufspreis und dem anfangs veranschlagten Preis seitens des Anbieters. Aus diesem Grund rät Außerhofer „jedem, der eine

nicht überraschen, wenn die bevorstehende Preissenkung die sieben Prozent sogar noch überschreite. Für die Zukunft rät Außerhofer zu „äußerster Vorsicht auf dem Zweitwohnungsmarkt. Hier wird der Preis sicher sinken“. Für den Immobilienmarkt von Wohnimmobilien rechnet auch Außerhofer mit einer leichten Preissenkung.